P r ä a m b e l

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr.49 "Stadtmitte Erweiterung" der Stadt Freudenberg in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am 04.12.2008 als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung - GO - Reformgesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S.380), in Kraft getreten am 17. Oktober 2007

- § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der z.Z. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- § 86 der Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 4 u. 7 BauGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes

Abgrenzung unterschiedelicher Nutzung

SO_{1+2} Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche vom maximal 3600 m² davon:

SO_1 1110 m² Lebensmittel und 90 m² nichtelektrische Haushaltswaren, Aktionsartikel

SO_2 und maximal je 800 m² für Textil, Drogerie, Getränkemarkt, Schuhe, Blumen Haushaltswaren, Sport- und Freizeitartikel, Spielwaren

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
4. Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (1,2) Geschossflächenzahl (GFZ)

Baugrenze

SO | MI überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen sind im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Straßenbegrenzungslinie

ST **Fläche für Stellplätze**
Stellplätze sind grundsätzlich im Mischgebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Gewässerrandstreifen

Unterirdischer Mischwasserkanal DN 500

<u>Grünflächen</u>

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB)

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan " Stadtmitte Erweiterung" ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Beseitigung des Niederschlagswassers (nach § 51a LWG)

Soweit der Gewerbetreibende die unverschmutzten Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung bringen will, ist dies möglich, soweit dies geprüft wurde.
Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser auf den Grundstücken kann in separaten Regenwasserkanälen oder Rigolen, welche innerhalb des Plangebietes liegen, gesammelt und versickert bzw. dem Gewässer "Weibe" zugeführt werden.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen(ohne Satzungscharakter)

V
Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Bankett/Gehweg
Verkehrsgrün
Straßenbegrenzungslinie

C. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauONRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 u. 6 BauGB

SD / FD Satteldach / Flachdach

z.B. 25° Dachneigung max. 45°

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:
Fassaden sind in den RAL-Tönen 1013 - 1015 und heller sowie 7032, 7035, 7038, 7044, 7047, 9001 - 9003, 9016 und 9018 zulässig.

Ausnahmsweise darf aus gestalterischen Gründen auf max. 10% je Gebäudeseite ein sonstiger Farbton für Firmenlogos und zur Fassadenauflockerung verwendet werden.

Fassadenbegrünungen sind an den Außenwandflächen mit einheimischen Rank- u. Klettergehölzen zulässig.

Werbeanlagen:

Die Oberkante der Werbeanlage darf die Oberkante des Gebäudes (Attika) an der jeweiligen Stätte der Leistung nicht überragen.
Als Werbeanlagen gelten neben Schildern und anderen Transparenten auch Fahnen und Masten mit Beschriftung und Emblemen.
An der Stätte der Leistung sind maximal drei Werbeanlagen zulässig.
Dies gilt für Werbeanlagen an den Gebäudeaußenseiten sowie für freistehende Werbeanlagen.
Wechsellichtwerbeanlagen, Laserlicht und Laserlichtwerbung sind unzulässig.
Leuchtreklamen (selbstleuchtende- u. angestrahlte Reklamen) sind an der Nord- Westseite der nördlich gelegenen wie südlich gelegenen überbaubaren Fläche (jeweils Schmalseite) sowie im SO1 an der Nord- Nordostseite wegen der hier nahegelegenen Wohnnutzung unzulässig.

Im gesamten Plangebiet ist die Beleuchtung der Leuchtreklamen an den Gebäuden in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr abzuschalten.

D. Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Böschung

geplante Böschung

vorhandene Grundstücksgrenzen

z.B. 292.86 Höhenpunkt über NN

Zaun

zu beseitigende Gebäude

bestehende Gebäude

Gewässer (Weibe)

Hochwasserlinie HQ100

E. Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde ,aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.:02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.(§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen hat die Anlieferung der in den SO-Gebiet ansässigen Betrieben werktags in der Zeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu erfolgen.