TEIL B: PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTL. FESTSETZUNGEN

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1,2 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

MI

Mischgebiet gem. §6 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

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

GE$_1$

Gewerbegebiet gemäß §8 in Verbindung mit §1 Abs. 4 bis 6, 9 und 10 BauNVO

I. Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit von diesen nur nicht erheblich belästigende Wirkungen ausgehen, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe und Anlagen.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihn gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und sofern der Nachweis erbracht wird, dass die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebtechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

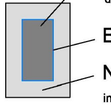
III Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI (lfd. Nrn.1 bis 191) sowie die Betriebsarten derAbstandsklasse VII mit folgenden lfd.Nrn.:192,193,195,198,202,203,204,207,209 und 212 der Abstandliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (MBl. NW, Nr.43 vom 02.07.98) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
2. Vergnügungsstätten
3. Einzelhandelsbetriebe in Form des isolierten Einzelhandels der folgenden zentrenrelevanten Sortimentsgruppen: (Anlage1 zum Einzelhandelserlass NW (MBl NW 1996, S.922)

a. Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation
b. Kunst/ Antiquitäten;
c. Baby/ Kinderartikel;
d. Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe;
e. Unterhaltungselektronik/ Computer, Elektrohaushaltswaren;
f. Foto/ Optik
g. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
h. Musikhandel
i. Uhren/ Schmuck
j. Spielwaren, Sportartikel
k. Lebensmittel, Getränke
l. Drogerie/ Kosmetik, Haushaltswaren
m. Teppiche (ohne Teppichboden)
n. Blumen
o. Campingartikel
p. Fahrräder und Zubehör, Mofas
q. Tiere, Tiernahrung, Zooartikel,

① Kennzeichnung der baulichen Anlagen für die gemäß §1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig sind

Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung der mit ①②③④ gekennzeichneten vorhandenen Wohngebäude ist dann zulässig, wenn die Erweiterung gegenüber dem Bestandsgebäude zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses untergeordnet, d.h. nicht mehr als 50% der Grundfläche, Geschossfläche und Wohnfläche umfasst, keine zusätzliche abgeschlossene Wohnung entsteht und die Immissionssituation sich hierdurch nachweislich nicht verschärft, d.h. dass alle nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster Dächer, etc.) von Schlafräumen Rw 25-29 dB(A) für Fenster und Rw 30-34 dB (A) für die übrigen Bauteile einhalten. Nutzungsänderungen von sonstigen baulichen Anlagen oder Teilen dieser baulichen Anlagen zu Wohnzwecken sind darüber hinaus unzulässig.



Überbaubare Grundstücksfläche gem. §23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

in nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die weniger als 5m Abstand vom festgesetzten Gewässerraum der Weibe haben (Oberkante der Uferböschung), sind die ansonsten zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Geländeaufhöhungen unzulässig (siehe Planbegründung S.18).

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO

1,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §20 BauNVO

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

o — Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

OK 10,00 / ü. 277m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gem. §16 BauNVO

Oberkante in Metern über NN-Bezugspunkt

Im G III-Gebiet ist ausnahmsweise eine Gebäudehöhe von bis zu OK 15,00 zulässig, wenn nachweislich Betriebsabläufe, Maschinen-, Apparate-, Fahrzeug-, Materialabmessungen oder ähnliches dies erfordern.

Verkehrsflächen gem. §9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich
innerhalb des festgesetzten Einfahrtbereichs
ist die Anlage einer Ein-/ Ausfahrt
von max. 5,00m Breite zulässig

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen gem. §9 Abs.1 Nr.16 BauGB

Wasserflächen
Gewässerraum der Weibe mit Uferzone

Planungen, Nutzungsregelungen + Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gem. §9 Abs.6 BauGB

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen, Baudenkmäler nach Landesrecht

Sonstige Planzeichen

L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen:

L1(S) — Mischwasserkanal (Bestand)

Das Leitungsrecht beinhaltet das Recht der Stadt Freudenberg, auf den hierfür festgesetzten Flächen eine unterirdische Kanalleitung zu betreiben.Bauliche Anlagen und Vorhaben, die die Leitung beeinträchtigen können, in einem Bereich von je 1,50 m zu beiden Seiten der Leitungsachse sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Leitungsbetreibers zulässig.

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmisionen).

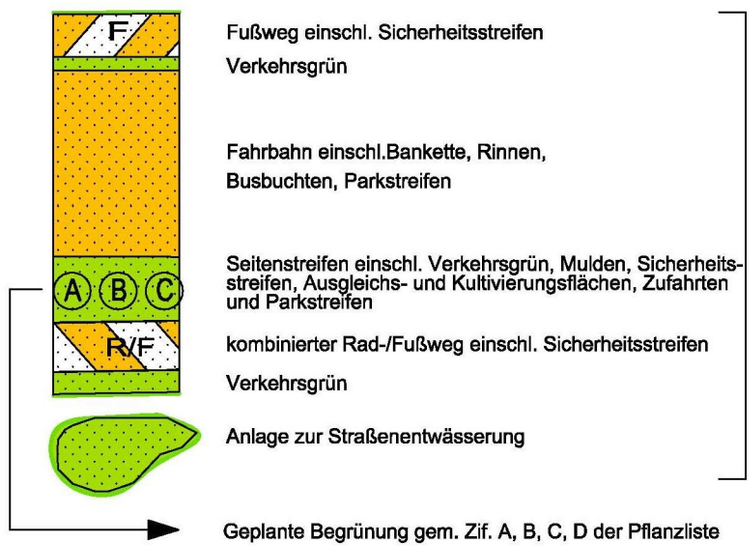
In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmmaße haben:

Schall-schutz-klasse (SSK)	Lärm-pegel-bereich	erforderliches Schalldämmmaß R'w in dB		Außenlärmpegel Lma in dB im			
gem. VDI 2719	gem. DIN 4109	Fenster	übrige Bauteile	WR	WA	MI	GE
	I	20 bis 24	25 bis 29	41 bis 45	46 bis 50	51 bis 55	56 bis 60
1	I	25 bis 29	30 bis 34	46 bis 50	51 bis 55	56 bis 60	61 bis 65
2	II	30 bis 34	35 bis 39	51 bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70
3	III	35 bis 39	40 bis 44	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75
4	IV	40 bis 44	45 bis 49	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80
5	V	45 bis 49	50 bis 54	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80	81 bis 85

Für Wohnräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über diese zu treffenden Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Aussenlärmpegel z. B. wegen hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zur Zeit des Satzungsbeschlusses.

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: linienbestimmte Trasse der geplanten Ortsumgehung Freudenberg

Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter
nachrichtl. Darstellung der Strassenraumgliederung der L 512 (Planfeststellungsersatz)



Fußweg einschl. Sicherheitsstreifen
Verkehrsgrün

Fahrbahn einschl.Bankette, Rinnen, Busbuchten, Parkstreifen

Seitenstreifen einschl. Verkehrsgrün, Mulden, Sicherheitsstreifen, Ausgleichs- und Kultivierungsflächen, Zufahrten und Parkstreifen

kombinierter Rad-/Fußweg einschl. Sicherheitsstreifen
Verkehrsgrün

Anlage zur Straßenentwässerung

Strassenraum der L512 zwischen den festgesetzten Strassenbegrenzungslinien

Geplante Begrünung gem. Zif. A, B, C, D der Pflanzliste

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Planunterlage

bestehendes Gebäude

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

12 Flurstücksnummer

277,80 Geländehöhe in Meter über NN

D. HINWEIS:

Bei den Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur - und naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) 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 (02761/ 9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in un - verändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 Denkmalschutzgesetz NW).

E. Inkrafttreten

Diese Bebauungsplannutzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung in Kraft.

Freudenberg, den 11. 09.2009

gez. Günther

Der Bürgermeister
der Stadt Freudenberg

P r ä a m b e l

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg **Nr. 40 "Stadtmitte Süd"** in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **10. September 2009** als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung der politischen Partizipation in den Gemeinden vom 30. Juni 2009 (GV. NRW S. 380), in Kraft getreten am 18. Juli 2009.

- § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

- § 86 der Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Okt. 2008 (GV. NRW. S. 644).

PFLANZLISTE

A. Hochstämmige Bäume (L 512)		B. Sträucher u. Heister als Straßenbegleitgrün (L 512)		C. Bodendeckerbeere (L 512)		D. Gehölze (Gewässernähe)		E. Gehölze und Sträucher (Gewässernähe)	
Acer platanoides	-Spitzahorn	Acer campestre	-Feldahorn	Lonicera pileata	-Heckenkirsche	Alnus glutinosa	-Schwarzerle	Acer pseudoplatanus	-Bergahorn
Acer pseudoplatanus	-Bergahorn	Carpinus betulus	-Hainbuche	Potentilla fruticosa	-Fingerstrauch	Salix triandra	-Mandelweide	Alnus glutinosa	-Schwarzerle
Fraxinus excelsior	-Esche	Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel	Spiraea japonica	-Spierstrauch	Salix aurita	-Ohrweide	Corylus avellana	-Hasel
Tilia cordata	-Winterlinde	Corylus avellana	-Hasel	Stephanandra incisa	-Kranzspiere	Salix viminalis	-Korbweide	Crataegus monogyna	-Weißdorn
		Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen	Symphoricarpos chenaultii	-Niedrige Purpurbeere	Viburnum opulus	-Wasserschneeball	Fraxinus excelsior	-Esche
		Ligustrum vulgare	-Liguster					Populus tremula	-Zitterpappel
		Ionicera xylosteum	-Heckenkirsche					Prunus avium	-Vogelkirsche
		Prunus padus	-Traubenkirsche					Prunus padus	-Traubenkirsche
		Prunus spinosa	-Schlehe					Rosa canina	-Heckenrose
		Rosa canina	-Heckenrose					Salix alba	-Silberweide
		Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder					Salix caprea	-Salweide
		Sambucus racemosa	-Roter Holunder					Salix fragilis	-Bruchweide
		Sorbus aucuparia	-Eberesche					Salix triandra	-Mandelweide
		Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball					Salix aurita	-Ohrweide
		Viburnum opulus	-Wasserschneeball					Salix viminalis	-Korbweide
								Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder
								Viburnum opulus	-Wasserschneeball