Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Freudenberg

I. Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Freudenberg "Obere Bahnhofstraße" im Stadtteil Freudenberg;
hier: Schlußbekanntmachung gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Der vom Rat der Stadt Freudenberg am 30.06.1988 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 53 "Obere Bahnhofstraße" wurde dem Regierungspräsidenten Arnsberg am 01.08.1988 gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) angezeigt.
Der Regierungspräsident hat mit Verfügung vom 06.10.1988, Aktenzeichen: 35.2.1-2.4-88, mitgeteilt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Westen: durch die planfestgestellte Bahnhofstraße (L 512), wobei die Bahnhofstraße selbst nicht mehr zum Plangebiet gehört,

im Norden: durch das Grundstück Gemarkung Freudenberg, Flur 8, Nr. 181 (Siegener Straße), das nicht mehr zum Plangebiet gehört.

im Osten : eine Grundstückstiefe bergseits der Oststraße in der gesamten Länge der Oststraße, unter Einbeziehung des Grundstückes Gemarkung Freudenberg, Flur 8, Nr. 352, und des Grundstückes Flur 8, Nr. 332 teilweise,

im Süden : durch die südlich der Kuhlenbergstraße liegenden Grundstücke Gemarkung Freudenberg, Flur 13, Nrn. 96 tw., 268, 267, 157, 263, 123, 341 und 340.

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze im Maßstab 1 : 5000 das Plangebiet mit einer gestrichelten Linie abgegrenzt.

- Hier bitte den Lageplan einfügen! -

Der Bebauungsplan Nr. 53 "Obere Bahnhofstraße" liegt einschließlich der Begründung hierzu von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Burgstraße 7, 5905 Freudenberg, im Zimmer 23 des Verwaltungsgebäudes, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Gemäß § 17 Abs. 5 tritt die für einen Teilbereich des Plangebietes beschlossene Veränderungssperre vom 26.11.1985 mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Freudenberg vom 30.06.1988, die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise:

A) Nach § 215 Abs. 1 BauGB sind

1. eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung

unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

B) Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Freudenberg zu beantragen.
Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

C) Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung NW kann nach § 4 Abs. 6 dieses Gesetzes gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß bekanntgemacht worden,
c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 20. Oktober 1988

Hermann Vomhof

Hermann Vomhof
Bürgermeister

II. Örtliche Bauvorschriften

S a t z u n g

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Freudenberg "Obere Bahnhofstraße" vom 20. Oktober 1988

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419/532) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am 28.01.1988 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Von den Regelungen dieser Satzung sind folgende, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Freudenberg "Obere Bahnhofstraße" liegende Grundstücke betroffen:

Gemarkung Freudenberg, Flur 8, Nrn. 115 tw., 116, 117 tw., 118 tw., 119 tw., 120, 121, 122 tw., 125, 126 tw., 127 tw., 130, 132 tw., 133 tw., 134 tw., 166, 171, 212 tw., 328 tw., 336 tw. und 372.

§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden zu beachten.

§ 3
Festsetzungen

Für die in § 1 dieser Satzung genannten Gebiete sind nur Satteldächer ("SD") und Walmdächer ("WD") zulässig. Diese Festsetzung begründet sich damit, daß die Bauzeile entlang der Bahnhofstraße fast vollständig bebaut ist.
Die überwiegende Bebauung ist hier eine großzügige, teilweise villenartige, Wohnbebauung mit Sattel- oder Walmdächern.
Die Bauweise besitzt für den Planbereich prägende Wirkung, so daß sichergestellt sein soll, daß bei einer baulichen Veränderung der vorhandenen Bebauung oder bei Auffüllung der noch zur Verfügung stehenden Baulücken diese charakteristische Bauart beibehalten wird.

Die vorgenannte Festsetzung wird im Bebauungsplan Nr. 53 "Obere Bahnhofstraße" nachrichtlich übernommen.

§ 4
Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 81 Abs. 5 in Verbindung mit § 68 BauO NW.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. Sie liegt von jetzt an im Bauamt der Stadt Freudenberg, 5905 Freudenberg, Verwaltungsgebäude Burgstraße 7, 1. Stock, Zimmer 23, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung NW beim Zustandekommen der Satzung nach Ablauf eines Jahres seit der Verkündigung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß bekanntgemacht worden,
c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 20. Oktober 1988

Hermann Vomhof

Hermann Vomhof
Bürgermeister

STADT
KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Die Übereinstimmung mit dem Original wird bestätigt.

Freudenberg, 28.10.88 Der Stadtdirektor
I.A.

STADT FREUDENBERG
17
KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Der Stadtdirektor
-61.1/61 26 01/H.-

Freudenberg, den 30. Juni 1988

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Freudenberg für die "Obere Bahnhofstraße"

1. Anlaß der Planung und Planungsziel

Bereits am 22.06.1978 hat der Rat der Stadt Freudenberg für den Planbereich "Obere Bahnhofstraße" die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Zielvorgabe für den Bebauungsplanentwurf war der 1975 erstellte und beschlossene "Rahmenplan Freudenberg". Auf der Grundlage des erstellten Bebauungsplanentwurfes wurde am 25.07.1978 bis 11.08.1978 die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG durchgeführt.

Am 22.11.1985 hat der Rat der Stadt Freudenberg für einen Teilbereich des Plangebietes eine Veränderungssperre zur Abwendung einer städtebaulichen Fehlentwicklung beschlossen, die mit Satzung vom 16.07.1987 verlängert wurde. Diese Veränderungssperre tritt spätestens am 01.09.1988 außer Kraft.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll den in dem Planbereich liegenden Einrichtungen Bestandsschutz gewähren. Jedoch soll darüberhinaus eine Geschäftsflächen-Vergrößerung bzw. Geschäftsflächen-Neuansiedlung, die den Kernbereich schwächen würde, unterbinden. Die im übrigen Plangebiet vorhandene, aufgelockerte Wohnbebauung soll verfestigt werden. Zur Erreichung dieser Ziele ist der bisherige große Planbereich nicht erforderlich, so daß der ursprünglich vorgesehene Planbereich verkleinert wurde und die Abgrenzung des Gebietes sich an der Veränderungssperre orientiert.

2. Abgrenzung

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Westen bildet die planfestgestellte Bahnhofstraße die Plangebietsgrenze, wobei die Bahnhofstraße selbst nicht mehr zum Plangebiet gehört. Der Bereich Gartenstraße/westlich der Gartenstraße ist geographisch eher dem Bereich "Am Schieferacker" zuzuordnen. Ebenfalls wird der Bereich westlich der Bahnhofstraße nicht einbezogen, da eine Einbeziehung dazu führen würde, daß die Weibe, für die keine geometrische Eindeutigkeit vorliegt, überplant werden müßte. Dies hätte ein Planfeststellungsverfahren gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Folge. Im übrigen besteht für die Einbeziehung dieses Bereiches keine städtebauliche Notwendigkeit mehr, da nach Durchführung des Bauvorhabens zwischen dem Getränkemarkt und der Esso-Tankstelle keine größeren Freiflächen mehr vorhanden sind. Weiterhin war im bisherigen Plangebiet die Einmündung einer Haupterschließungsstraße in das untere Gambachtal unterhalb der Esso-Tankstelle vorgesehen. Nachdem 1984 beschlossen wurde, diese Haupterschließungsstraße dort nicht vorzusehen, entfällt auch die Notwendigkeit für die Festsetzungen im Bebauungsplan "Obere Bahnhofstraße".

Im Norden wird das Plangebiet durch das Grundstück Flur 8, Flurstück 181 (Siegener Straße), das nicht mehr zum Plangebiet gehört, abgegrenzt. Dies stellt gegenüber den früheren Planungen eine Reduzierung dar, die mit einem städtebaulich sinnvollen Abschluß zu begründen ist.

Im Osten wird als Plangebietsgrenze eine Grundstückstiefe bergseits der Oststraße in der gesamten Länge der Oststraße vorgeschlagen, um auch hier eine städtebaulich sinnvolle Ordnung zu verwirklichen. Hierbei erfolgt die Einbeziehung des nordöstlich gelegenen Grundstücks Flur 8, Nr. 352.

Im Süden bilden die südlich der Kuhlenbergstraße liegenden Grundstücke Flur 13, Flurstück 96 teilweise, 268, 267, 157, 263, 123,341 und 340 die Plangebietsgrenze. Hierdurch ist es möglich, den markanten Kreuzungsbereich Oststraße/ Kuhlenbergstraße/Bahnhofstraße in das Plangebiet einzubeziehen. Es ist erforderlich, diesen Bereich bereits jetzt im Bebauungsplan "Obere Bahnhofstraße" zu überplanen und nicht - wie früher vorgesehen - im Bebauungsplan "Stadtmitte I F", dessen Fortführung derzeit nicht absehbar ist. Der planfestgestelle Einmündungsbereich Bahnhofstraße/Oststraße/Kuhlenbergstraße wird nachrichtlich übernommen.

3. Verkehrsflächen

Der planfestgestellte Einmündungsbereich Bahnhofstraße/Oststraße/Kuhlenbergstraße, der nachrichtlich übernommen wird, erreicht nicht die Dimension des gegenüberliegenden Einmündungsbereiches Bahnhofstraße/Neue Färberstraße. Der Planungsvorschlag greift Anregungen von im Plangebiet wohnenden Bürgern auf, die sich für eine Verkehrsberuhigung der Oststraße ausgesprochen haben. Eine solche Verkehrsberuhigung des parallel zur Bahnhofstraße verlaufenden Straßenzuges erscheint im Hinblick auf die im oberen Bereich vorhandene verstärkte Wohnbebauung sowie unter Berücksichtigung der Notwendigkeit des Andienens der vorhandenen Unternehmen und Einrichtungen im unteren Bereich erst ab Höhe der Grundstücksgrenze der Deutschen Bundespost in östlicher Richtung als sinnvoll. Die Planungskonzeption sieht vor, die Verkehrsfläche der Oststraße durch Straßenbegrenzungslinien festzusetzen. Eine Gliederung, insbesondere auch im Hinblick auf eine Verkehrsberuhigung, soll erst später vorgenommen werden. Dies hat den Vorteil, daß bei einer späteren Straßenausbauplanung die dann gültigen aktuellen Anforderungen berücksichtigt werden können.
Wille der Stadt Freudenberg ist es dabei, die Fahrbahnbreite gegenüber früheren Planungen von 5,50 m auf 4,75 m zu reduzieren. Die Maßnahmen werden der Verbesserung der Verkehrsfläche der Oststraße dienen.
Die Ausweisung der öffentlichen Stellplätze erfolgt dezentral. Gemäß den bestehenden Richtlinien (EAE '85) ist je nach Struktur des Gebietes pro 3 bis 6 Wohnungen ein öffentlicher Stellplatz einzurichten. Für das Plangebiet "Obere Bahnhofstraße" würde das bei angenommenen 80 Wohnungen einen öffentlichen Stellplatzbedarf von 13 bis 26 Stellplätzen bedeuten. Im südlichen Plangebiet zwischen Bahnhofstraße und Oststraße sind 8, in der Oststraße weitere 5 Stellplätze vorgesehen. Hinzu kommen gemäß den bestehenden Ausbauplänen entlang der an das Plangebiet angrenzenden Bahnhofstraße ca. 14 Stellplätze, die für den öffentlichen Stellplatzbedarf des Plangebietes mit herangezogen werden können. Etwa 3 % der öffentlichen Stellplätze sind für Schwerbehinderte zu reservieren.

Die Überlegung einer Ausweisung von rd. 20 öffentlichen Stellplätzen auf dem Grundstück nördlich des Geländes der Deutschen Bundespost wurde aufgegeben, da einer dezentralen Stellplatzausweisung der Vorrang gegeben wird und um auf dem betreffenden Grundstück eine Bebauung zu ermöglichen.

Die Grundstücke Gemarkung Freudenberg, Flur 8, Flurstücke 293 und 295 werden von dem außerhalb des Plangebietes liegenden "Tannenweg" erschlossen.

4. Gebietsausweisungen

Der südliche Planbereich wird als Mischgebiet (MI-Gebiet) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Diese Ausweisung orientiert sich an dem Bestand sowie an den vorgenannten Planungszielen der Stadt Freudenberg. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat im Hinblick auf die dort vorhandenen Betriebe (Schreinerei und Industriehandlung) keine Bedenken gegen die Ausweisung eines MI-Gebietes erhoben. Im MI-Gebiet sind zulässig:

1. Wohngebäude
sowie, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören
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.

Die weiterhin zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im Hinblick auf den Bestand sowie auf die gewünschte städtebauliche Entwicklung nicht zugelassen werden. Das gleiche gilt für die in § 6 Abs. 3 als Ausnahmen aufgeführten Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Nördlich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Post", zwischen der Ost- und der Bahnhofstraße bis zur Plangebietsgrenze an der Siegener Straße, ist ein "allgemeines Wohngebiet" (WA-Gebiet) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich ebenfalls an dem Bestand sowie der gewünschten städtebaulichen Entwicklung in Richtung einer überwiegenden Wohnnutzung. Das Gebiet wird von einer aufgelockerten Wohnbebauung geprägt, in den vorhandenen Gebäuden sind auch Räume freiberuflich Tätiger untergebracht, was in einem WA-Gebiet zulässig ist. Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen soll der Villencharakter des Gebietes erhalten und gefestigt werden.

Im WA-Gebiet sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, so-ziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise sollen in diesem Bereich Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden können, da in der Stadt Freudenberg im Hinblick auf die Funktion als Fremdenverkehrsort ein Bedarf für solche Betriebe besteht. Hinzu kommt, daß wegen der Größe der überbaubaren Flächen und der vorgesehenen Geschoßigkeit der Ansiedlung Grenzen gesetzt sind. Eine Einzelfall-Prüfung bei möglichen späteren Bauanträgen bleibt unberührt. Die weiteren, in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten, nämlich: Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirdschaftlichen Nebenerwerbsstellen, sollen im Hinblick auf den gewünschten Schwerpunkt "Wohnnutzung" nicht zugelassen werden.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, bergseits der Oststraße, erfolgt nach Abklärung mit dem Gewerbeaufsichtsamt die Festsetzung eines "besonderen Wohngebietes (WB-Gebiet)" gemäß § 4 a BauNVO . Besondere Wohngebiete sind im wesentlichen bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4 a Abs. 2 BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eingenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Diese Voraussetzung liegt hier vor. Der betreffende Bereich ist überwiegend bebaut, wobei das Wohnen überwiegt. Ebenfalls sind aber auch sonstige Gewerbebetriebe (Schreinerei und Fuhrunternehmen) vorhanden, die aber mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Das Planungsziel einer überwiegenden Wohnnutzung kann durch eine andersartige Gebietsausweisung nicht erreicht werden. Bei einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wäre die vorhandene Schreinerei sowie das vorhandene Fuhrunternehmen dort nicht zulässig. Die Ausweisung eines Mischgebietes ginge zu sehr in Richtung einer gewerblichen Nutzung. Eine solche Ausweisung würde den hier gewünschten Zielen der Stadtentwicklung zuwiderlaufen.

Im besonderen Wohngebiet sind Gewerbebetriebe, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke nur dann zulässig, wenn sie nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der beabsichtigten Stadtentwicklung sollen die in § 4 a Abs. 3 als Ausnahmen genannten Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zugelassen werden.

5. Flächenverbrauch

Der Planbereich befindet sich (bis auf ein Grundstück) im bisherigen Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung gem. § 34 Abs. 2 BBauG, so daß eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen unterbleibt. Auf dem Außenbereichsgrundstück wird die vorhandene Bebauung durch eine überbaubare Fläche abgesichert sowie mit einer geringfügigen, angemessenen Erweiterungsmöglichkeit der Bebauung versehen. Der Planbereich ist bereits überwiegend bebaut.

6. Realisierung und bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der Gegebenheiten (Plangebiet ist überwiegend bebaut, die unbebauten Grundstücke können in der Regel ohne Umlegungsverfahren bebaut werden) sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

7. Kosten, Finanzierung und soziale Maßnahmen

Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung sind nicht zu erwarten, zumal die innere Erschließungsstraße - die Oststraße - bereits vorhanden ist. Hier sind Kosten erst dann zu erwarten, wenn nach einer Straßenausbauplanung ein Ausbau dieser Straße durchgeführt wird.
Aufgrund der Planung sind keine Umsetzungs- bzw. Verlagerungsmaßnahmen von Betrieben erforderlich. Die Plandurchführung wirkt sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden bzw. der angrenzenden Bewohner aus. Beeinträchtigungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind nicht zu erwarten.

8. Belange des Denkmalschutzes

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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/44 70) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Die Untere Denkmalbehörde hat keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

9. Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die Zentralentwässerung angeschlossen.

In Vertretung

(Kerstin)
Stadtrat

Die vorstehende Begründung wurde vom Rat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am 30.06.1988 als Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53 "Obere Bahnhofstraße" beschlossen.

Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor
i. A.
28.10.88
(Hoffmann)
Stadtamtmann

STADT FREUDENBERG 17 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

STADT FP KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Die Übereinstimmung mit dem Original wird bestätigt.

Freudenberg, 28.10.88 Der Stadtdirektor
I.A.

STADT FREUDENBERG 17 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Ausschnitt aus der
SIEGENER ZEITUNG Nr. ..... vom .....
WESTFÄLISCHEN RUNDSCHAU Nr. ..... vom .....
WESTFALENPOST Nr. 251 vom 26. 10. 1988

03 NOV. 1988

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Freudenberg

I. Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Freudenberg „Obere Bahnhofstraße"
im Stadtteil Freudenberg;
hier: Schlußbekanntmachung gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Der vom Rat der Stadt Freudenberg am 30. 6. 1988 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße" wurde dem Regierungspräsidenten Arnsberg am 1. 8. 1988 gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) angezeigt. Der Regierungspräsident hat mit Verfügung vom 6. 10. 1988, Aktenzeichen: 35.2.1–2.4–88 mitgeteilt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

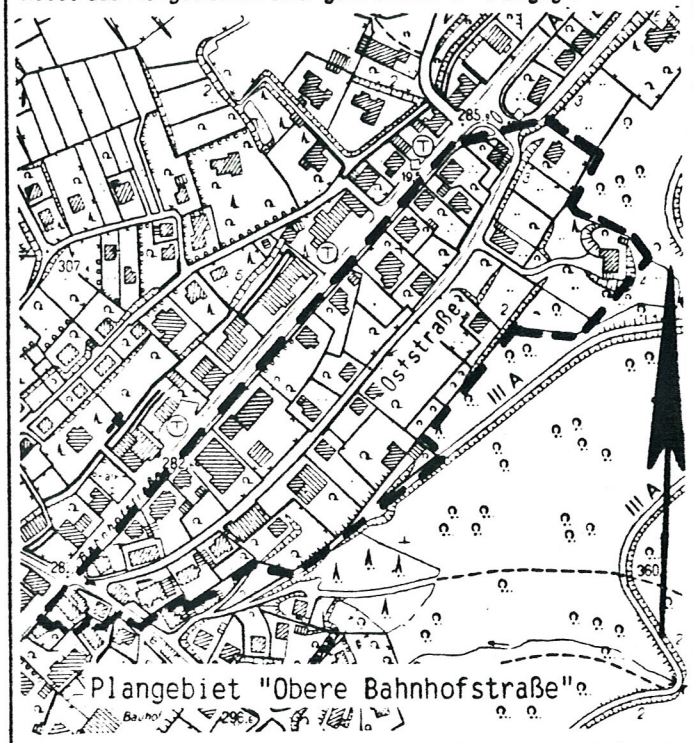
Im Westen: durch die planfestgestellte Bahnhofstraße (L 512), wobei die Bahnhofstraße selbst nicht mehr zum Plangebiet gehört,

im Norden: durch das Grundstück Gemarkung Freudenberg, Flur 8, Nr. 181 (Siegener Straße), das nicht mehr zum Plangebiet gehört,

im Osten: eine Grundstückstiefe bergseits der Oststraße in der gesamten Länge der Oststraße, unter Einbeziehung des Grundstückes Gemarkung Freudenberg, Flur 8, Nr. 352, und des Grundstückes Flur 8, Nr. 332 teilweise,

im Süden: durch die südlich der Kuhlenbergstraße liegenden Grundstücke der Gemarkung Freudenberg, Flur 13, Nrn. 96 tw., 268, 267, 157, 263, 123, 341 und 340.

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze im Maßstab 1:5000 das Plangebiet mit einer gestrichelten Linie abgegrenzt.



Der Bebauungsplan Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße" liegt einschließlich der Begründung hierzu von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Burgstraße 7, 5905 Freudenberg, im Zimmer 23 des Verwaltungsgebäudes, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Gemäß § 17 Abs. 5 tritt die für einen Teilbereich des Plangebietes beschlossene Veränderungssperre vom 26. 11. 1985 mit Inkrafttreten des Bebaungsplanes außer Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:
Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Freudenberg vom 30. 6. 1988, die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung und die Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise:

A) Nach § 215 Abs. 1 BauGB sind
1. eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung

unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

B) Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Freudenberg zu beantragen. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

C) Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung NW kann nach § 4 Abs. 6 dieses Gesetzes gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn
a) eine vorgeschrieben Genehmigung fehlt,
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß bekanntgemacht worden,
c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 20. Oktober 1988
Hermann Vomhof, Bürgermeister

II. Örtliche Bauvorschriften

Satzung
über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Freudenberg „Obere Bahnhofstraße" vom 20. Oktober 1988

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 13. August 1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26. 6. 1984 (GV NW S. 419/532) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am 28. 1. 1988 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Von den Regelungen dieser Satzung sind folgende, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Freudenberg „Obere Bahnhofstraße" liegende Grundstücke betroffen:
Gemarkung Freudenberg, Flur 8, Nrn. 115 tw., 116, 117 tw., 118 tw., 119 tw., 120, 121, 122 tw., 125, 126 tw., 127 tw., 130, 132 tw., 133 tw., 134 tw., 166, 171, 212 tw., 328 tw., 336 tw. und 372.

§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden zu beachten.

§ 3
Festsetzungen

Für die in § 1 dieser Satzung genannten Gebiete sind nur Satteldächer („SD") und Walmdächer („WD") zulässig. Diese Festsetzung begründet sich damit, daß die Bauzeile entlang der Bahnhofstraße fast vollständig bebaut ist.
Die überwiegende Bebauung ist hier eine großzügige, teilweise villenartige, Wohnbebauung mit Sattel- oder Walmdächern.
Die Bauweise besitzt für den Planbereich prägende Wirkung, so daß sichergestellt sein soll, daß bei einer baulichen Veränderung der vorhandenen Bebauung oder bei Auffüllung der noch zur Verfügung stehenden Baulücken diese charakteristische Bauart beibehalten wird.
Die vorgenannte Festsetzung wird im Bebauungsplan Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße" nachrichtlich übernommen.

§ 4
Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 81 Abs. 5 in Verbindung mit § 68 BauO NW.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:
Die vorstehende Satzung, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. Sie liegt von jetzt an im Bauamt der Stadt Freudenberg, 5905 Freudenberg, Verwaltungsgebäude Burgstraße 7, 1. Stock, Zimmer 23, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.
Es wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung NW beim Zustandekommen der Satzung nach Ablauf eines Jahres seit der Verkündigung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn
a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß bekanntgemacht worden,
c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 20. Oktober 1988
Hermann Vomhof, Bürgermeister

Ausfertigung für 61