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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Geltungsbereich der 2. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GE3

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

I. Zulässig sind:

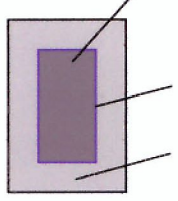
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit von diesen nur nicht erheblich belästigende Wirkungen ausgehen, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe und Anlagen.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4.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

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebsarten der Abstandsklasse V (lfd. Nrn. 79 bis 153) 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, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen der Abstandsklassen VI und VII üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten;
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und sofern der Nachweis erbracht wird, dass die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

III Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklasse I bis IV (lfd. Nrn. 1 bis 78) sowie V,falls nicht wegen besonders eingeschränkter Emissionen ausnahmsweise zulässig, der Abstandsliste 1998 zum Runderlaßes 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 der Form des isolierten Einzelhandels



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

OK 11,00
ü. 274,50m

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

Private 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

E

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für Bepflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste Ziffer E zu verwenden.

Sonstige Planzeichen

G-F-L

Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
Begünstigte: (S) = Stadt Freudenberg
(V+E) = Ver- und Entsorgungsunternehmen
(A) = Anlieger
(L) = Landesbetrieb Straßenbau NRW

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.

L2(S) — Mischwasserkanal (Planung)

Das Leitungsrecht beinhaltet das Recht der Stadt Freudenberg, auf den hierfür festgesetzten Flächen eine unterirdische Kanalleitung anzulegen und 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.

L3(S) — Regenüberlaufbecken unterhalb der Geländeoberfläche

Das Leitungsrecht beinhaltet das Recht der Stadt Freudenberg, auf der hierfür festgesetzten Fläche ein unterirdisches Regenüberlaufbecken anzulegen und zu betreiben.Auf dieser Fläche sind Bauliche Anlagen und sonstige Vorhaben jeglicher Art mit Ausnahme von Kfz-Stellplätzen unzulässig.

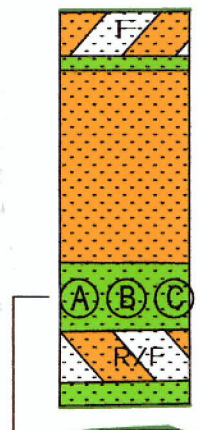
L4(S) — Mischwasserkanal (Bestand)

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.

L5(S) — Verrohrung eines namenlosen Gewässers (Bestand)

Das Leitungsrecht beinhaltet das Recht der Stadt Freudenberg, auf der hierfür festgesetzten Fläche die Rohrleitung des namenlosen Gewässers zu betreiben. Zur Sicherung der Gewässerunterhaltung sind bauliche Anlagen und sonstige Vorhaben, die die Rohrleitung beeinträchtigen können in einem Bereich von je 3,00 m von den Rohraußenkanten nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt Freudenberg sowie der Unteren Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zulässig.

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

Planunterlage

bestehendes Gebäude

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

12 — Flurstücksnummer

277,80 — Geländehöhe in Meter über NN