Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

GE 1 — **Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur nicht wesentlich störende Betriebsteile und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig sind. Vor diesem Hintergrund und mit dieser Einschränkung sind zulässig:

I. zulässig sind:
1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Mitarbeiter- und Besucherstellplätze.

II. Nicht zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
6. Vergnügungsstätten.

GE 2 — **Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur nicht wesentlich störende Betriebsteile und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig sind. Vor diesem Hintergrund und mit dieser Einschränkung sind zulässig:

I. zulässig sind:
1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Mitarbeiter- und Besucherstellplätze.

II. Nicht zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
6. Vergnügungsstätten.

MI — **Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, 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;
6. Gartenbaubetriebe;

nicht zulässig sind:
1. Tankstellen;
2. Vergnügungsstätten aller Art.

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. §16 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO
Dachneigungen min mind. 25° sind zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Ausnahmsweise kann ein Vortreten ganzer Gebäude um höchstens 50 cm zugelassen werden, wenn nachbarrechtliche Interessen nicht berührt werden.

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Nordrhein-Westfälischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Straßenverkehrsflächen

P — Zweckbestimmung: private Parkplatzfläche

5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

A — Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Ufersaum des namenlosen Gewässers

B — Private Grünfläche
Zweckbestimmung: begrünte Böschungsflächen

C — Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Sichtschutzbegrünung für das angrenzende Parkhaus

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Stp/P — Zweckbestimmung:
Stellplätze

B. Textliche Festsetzungen

Kompensationsmaßnahmen

TF 2 (AM 1)
Das durch die Planung verursachte ökologische Defizit beläuft sich auf 6.181 Wertpunkte. Dieses Defizit wird extern mit Maßnahmen auf Flächen der Waldgenossenschaft Niederndorf (Gemarkung Niederndorf, Flur 10, Flurstück 8 tlw.) auf ca. 0,31 ha Waldflächen von Nadel- in Laubwaldbestände bis spätestens 2 Jahre nach Satzungsbeschluss umgewandelt und damit ausgeglichen. Diese Maßnahme bewirkt eine Aufwertung 6200 Wertpunkten (siehe Nebenzeichnung externe Ausgleichsmaßnahme AM1).

TF 3
Die Fläche des Parkplatzes 2 ist bis spätestens 2 Jahre nach Satzungsbeschluss mit heimischen standortgerechten Laubbaumpflanzungen zu versehen, so dass je 5 Stellplätze eine Baumpflanzung gemäß Pflanzliste erfolgt.

TF 4
Die Anpflanzungen innerhalb der Grünfläche A sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans seitens des Grundstückseigentümers umzusetzen. Die Grünfläche bleibt im Übrigen der natürlichen Entwicklung überlassen. Entlang der nordöstlich angrenzenden Parkplatzflächen ist ein max. 1m breiter Streifen regelmäßig zu mähen.

TF 5
Im Bereich der Grünfläche B sind die Laubgehölze auf der vorhandenen Böschung nördlich des bestehenden Parkplatzes zu erhalten. Auf den neu profilierten, bergseitigen Böschungen sind kulissenartige Gruppen folgender Gehölzarten innerhalb von 2 Jahren nach Satzungsbeschluss zu pflanzen (siehe Pflanzliste C.).

C. Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

• 332 13 — Geländehöhenpunkt über NN

Böschung

132 — Flurstücknummer

Stellplatzplanung nachrichtlich

Ansitzwarte für Greifvögel

D. Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	-Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-Bergahorn
Fraxinus excelsior	-Esche
Tilia cordata	-Winterlinde
Acer campestre	-Feldahorn
Carpinus betulus	-Hainbuche
Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel
Corylus avellana	-Hasel
Crataegus monogyna	-Weißdorn
Ligustrum vulgare	-Liguster
Ionicera xylosteum	-Heckenkirsche
Prunus avium	-Vogelkirsche
Prunus padus	-Traubenkirsche
Prunus spinosa	-Schlehe
Rosa canina	-Heckenrose
Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-Eberesche
Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-Wasserschneeball

E. Hinweise

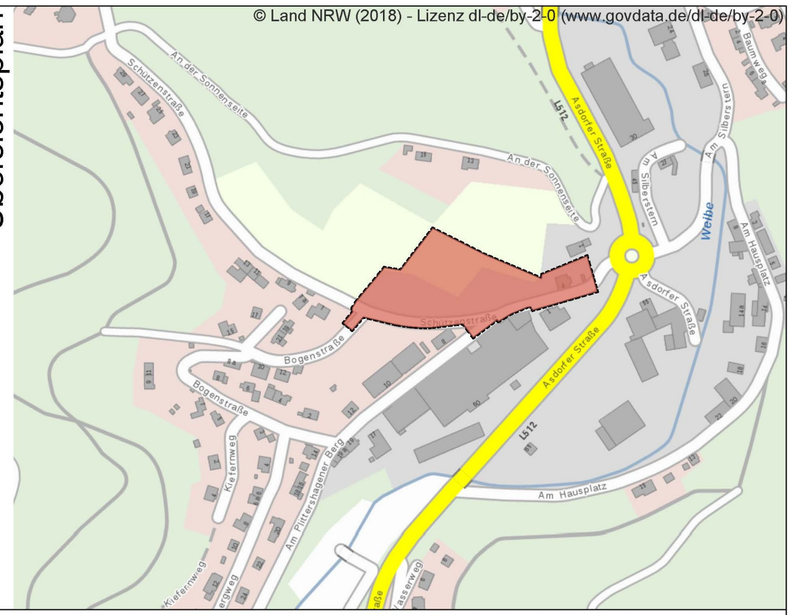
- Die aus artenschutzrechtlichen Gründen vorgesehenen Maßnahmen (Rodungszeiten, Ansitze für Greifvögel) werden im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.
- Erforderliche Vegetationsbeseitigungen sind nach Maßgabe des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.
- Durch Vegetationsbeseitigungen, Erdarbeiten und allen nachfolgenden baulichen Tätigkeiten darf nicht gegen die nach § 44 BNatSchG zu beachtenden Verbote zum Schutz bedrohter Tierarten verstoßen werden, welche hinsichtlich u. a. aller einheimischer Vogel- und Fledermausarten zu beachten sind (Verbot des Tötens, Verletzens oder erheblichen Störens von Individuen sowie Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten derselben/vgl. auch Informationen zum Artenschutz sowie bezüglich der konkret zu berücksichtigenden Arten im Internet-Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen [www.naturschutzinformation-nrw.de/Artenschutz/] des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW).
- Vor dem Hintergrund des aktuellen Verlustes von Insektenbeständen und –arten wird aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Anschluss an den freien Landschaftsraum auf den „Leitfaden zu Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz (BfN-Skript Nr. 543) hingewiesen, dessen Inhalte sich im Interesse einer nachhaltigen Planung als Grundlage einer ggf. beabsichtigten Beleuchtungskonzeption dringend empfohlen.

PRÄAMBEL

Der **Rat** der Stadt Freudenberg hat den **Bebauungsplan** der Stadt Freudenberg **Nr. 55 "Stellplatzanlage Am Plittershagener Berg"** in seiner Sitzung am **12.05.2022** aufgrund folgender Rechtsgrundlagen als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353),
- §§ 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147 in Verbindung mit der
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127. zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Übersichtsplan



Stadt Freudenberg
Mórer Platz 1
57258 Freudenberg

Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Freudenberg "Stellplatzanlagen Am Plittershagener Berg"

Satzungsbeschluss

M. 1:500

w : architekten
Hindenburgstraße 2
72250 Freudenstadt

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de
HORSTMANN UND HOFFMANN