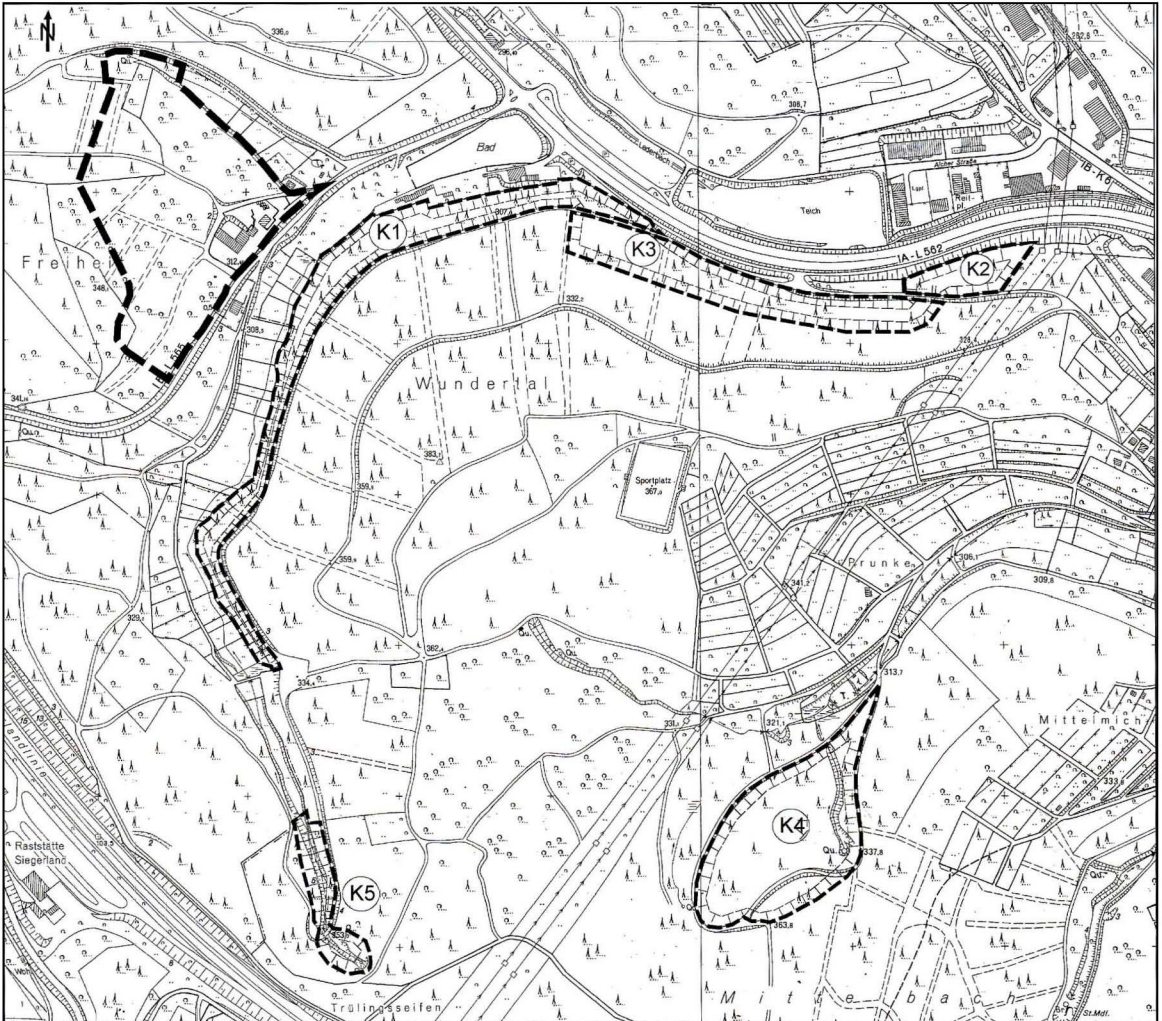


Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet Freiheit" mit externen Kompensationsmaßnahmen - Übersichtsplan 1 : 5000

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 der Stadt Freudenberg **Nr. 67 "Gewerbegebiet Freiheit"** in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **04.09.08** als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) 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 17.10.2007

- § 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 und 7 BauGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit nicht durch die Farbgebung eine unterschiedliche Nutzung erkennbar ist.

GI b Bei dem verwendeten Begriff Abstandsliste der folgenden GIb /GEb-Gebiete handelt es sich um die Abstandsliste 2007, die Anlage des Runderlasses (Abstandserlass) des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein - Westfalen (V- 3-8804.25.1) vom 06.06.2007 (SMBl. NRW 2007 S.659).
Die Stadt Freudenberg bedient sich dieser Bestandsliste bei der Gliederung über die Art der zulässigen Betriebe. Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Nutzungseingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 - 9 BauNVO

nicht zulässig sind:

1. im GIb - Gebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - IV, der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 NRW 283 (SMBl. S. 744) sowie Anlagen mit ähnlichem Emmissionsverhalten.

Ferner sind nicht zulässig:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die innerbetrieblich technisch notwendigen Verkehrsverbindungen werden mittels Anrampungen zwischen den höhenversetzten Ebenen hergestellt. In den sonstigen Darstellungen sind mehrere mögliche Trassen dieser Verbindungen abgebildet.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

TH_{max} Maximale Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante Attika/First) über terrassiertem Geländeniveau, z.B. 14,50 m

nichtüberbaubare Grundstücksfläche

z. B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

z. B. BMZ (10,0) Baumassenzahl (BMZ) als Höchstgrenze

Sichtflächen: Sichtflächen sind von jeglichen Sichthindernissen oberhalb von 0,60 m Höhe ab Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zufahrt / Ausfahrt

Straßenverkehrsfläche (L 565)
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs . 6 BauGB

Von jeglicher Bebauung freizuhaltender 5,00 m breiter Geländestreifen als Abstandsfläche zur Landstrasse (L 565)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken (gem. § 9 Abs. 16 Nr. 6 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b 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) - stufig aufgebauter Waldrand -

Ausgleichsflächen gem. §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB sowie § 21 BnatSchG für Eingriffe durch Bebauung und Erschließungsanlagen.

Entsprechende Pflanzlisten und der landespflegerische Fachbeitrag sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Alle geplanten Maßnahmen sind dort detailliert beschrieben.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 67 " Gewerbegebiet Freiheit" ist in der Begründung zum Bebauungsplan als Abschnitt Nr. 5 enthalten.

Beseitigung des Niederschlagswassers (nach § 51a LWG):

Soweit der Gewerbetreibende das anfallende, unverschmutzte 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, Rigolen oder Sickerschachtanlagen, welche innerhalb des Plangebietes liegen, gesammelt und versickert oder in Regenrückhaltebecken eingeleitet und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt werden.

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

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.

Wechsellichtwerbeanlgen, Laserlicht und Laserlichtwerbung sind unzulässig.

C. Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Gebäude

vorhandene Böschung

geplante Böschung

geplante Überlaufmulde vom Regenrückhaltebecken zum Vorfluter

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandener Bachlauf mit Quelle

vorhandener städtischer Abwasserkanal

*309.57 Geländehöhe über NN

bauliche Anlage (z. B. Stützmauer) - vorhanden

bauliche Anlage (z. B. Stützmauer) - geplant

mögliche Ansatzpunkte Auffahrt/Abfahrt zwischen den geplanten Terrassen

D. 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).

E. Inkrafttreten

Freudenberg, den **05.09.08**

Diese Bebauungsplansatzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung sowie Ort und Zeit ihrer Auslegung in Kraft.

gez. Günther **L.S.**

.....

Der Bürgermeister