# 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

**WA** — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

**zulässig sind:**
1. Wohngebäude
2. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**ausnahmsweise können zugelassen werden:**
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung

**nicht zulässig sind:**
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

**$MI_1$** — 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 Beherbergungswesens
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 im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO

**$MI_2$** — 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 Beherbergungswesens
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 im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. §23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Ausnahmsweise kann ein Vortreten ganzer Gebäude um höchstens 50cm 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 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig. Im MI-2-Gebiet sind Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen nur in den für sie vorgesehenen, umgrenzten Flächen zulässig.

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

Straßenbegrenzungslinie auch zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Straßenverkehrsflächen

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz

FW — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Forstabfuhrweg mit Zufahrtsberechtigung für Anliegerverkehr

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

V(L 562) — Verkehrsraum der L 562, hier: Seitenstreifen bestehend aus Verkehrsgrün einschl. anliegenden, notwendigen Grundstückszufahrten sowie Fußgängerflächen und Bushaltestelle

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

**Zweckbestimmung:**

Elektrizität

Abfall

### 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Schmutzwasserkanal, unterirdisch

Lederbach-Verrohrung — Bachlauf-Verrohrung

### 7. Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

Private Grünflächen

### 8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Wald

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

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

Hier: Erhalt der gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (ehemals Schutz nach § 62 Landschaftsgesetz NRW) gesetzlich geschützten Biotopstrukturen

### 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwassserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Wasserflächen

### 11. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

**Zweckbestimmung:**

**St** — Stellplätze

Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen

**L (A)** — Begünstigte: (A) - Stadt Freudenberg
**L (B)** — (B) - Stadt Freudenberg und Kreis Siegen-Wittgenstein (Bachlaufverrohrung)

### 12. Sonstige Darstellungen

**Grundstücksgrenzen, vorhanden**

**Gebäude, vorhanden**

334.00 — **Höhenline mit Höhenangabe ü. NN**

**Böschung**

*1103* — **Flurstücknummer**

**Geplanter Fußweg**

### Textliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NW)

1. Einfriedungen
   Die Grundstücke im MI-1 Gebiet sind an ihrer westlichen, zur Landesstraße L 562 hin gelegenen Grundstücksgrenze lückenlos einzufrieden.

2. Werbeanlagen
   Anlagen der Außenwerbung, die in einem Abstand bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße errichtet werden sollen, bedürfen der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Oberkante des Gebäudes (Attika / First) an der jeweiligen Stätte der Leistung nicht überragen. Als Werbeanlagen gelten neben Schildern und Transparenten auch Fahnen und Masten mit Beschriftung und Emblemen sowie Beschriftungen der Schaufenster. Wechsellichtwerbeanlagen, Laserlicht und Laserlichtwerbung sind unzulässig.

## PRÄAMBEL

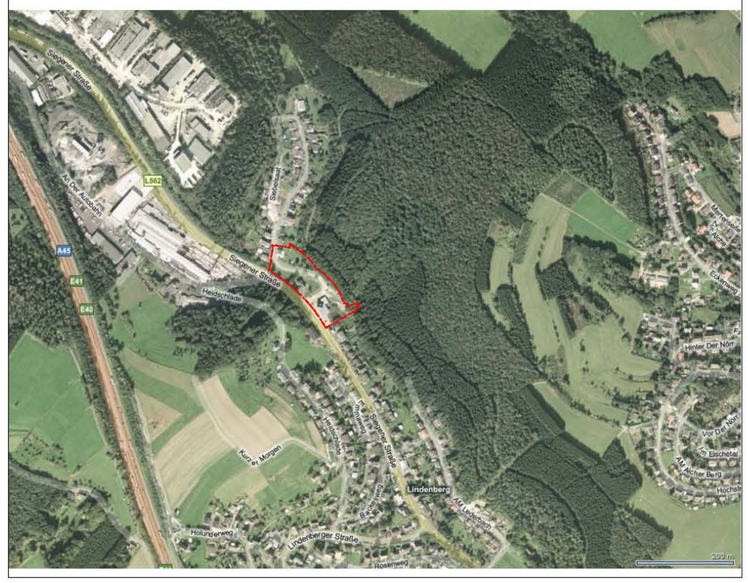
Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 63 „Siebelsaat" in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **01.12.2011** als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666).
§ 13 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Oktober 2011(GV. NRW. S.539), in Kraft getreten am 22. November 2011.

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 1 Abs. 8 (BauGB), in Verbindung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt § 4 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011(GV. NRW. S.272), in Kraft getreten am 4. Juni 2011.

## ÜBERSICHTSPLAN




# 8. ÄNDERUNG/ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 63 DER STADT FREUDENBERG "SIEBELSAAT"

M. 1 : 500

STAND : 07 / 2011

**Öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) in Verbindung mit § 3 (2) BauGB**


PLANVERFASSER

**HORSTMANN UND HOFFMANN**
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019) FAX.: 02734/20686


IM AUFTRAG DER

STADT FREUDENBERG