PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Freudenberg hat die **10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Stadt Freudenberg Nr. 63 „Siebelsaat“**, in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **06.12.2018** als Satzung **beschlossen**:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

- §§ 1, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 1548), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2018 (BGBl. I S. 2508), in Verbindung mit der

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Grenze des räumlichen Änderungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

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

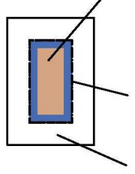
2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO

(1,0) Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §20 BauNVO

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



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 nicht 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

FW Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Forstabfuhrweg mit Zufahrtsberechtigung für Anliegerverkehr

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

5. 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

6. 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

7. 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

8. 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

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Abgrenzung des Gewässerrandstreifens im Sinne des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

L (A)
L (B)

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

10. Sonstige Darstellungen

Grenze des Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Freudenberg "Siebelsaat" in der Fassung der 8. Änderung

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

334.00 Höhenline mit Höhenangabe ü. NN

Böschung

1103 Flurstücknummer

Textliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NW)

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.

Hinweise

1. Gemäß § 38 WHG umfasst der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich 5 m breit, innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile wird er mit angemessener Breite festgesetzt. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes und ist von jeglicher Geländeveränderung sowie baulichen Anlagen frei zu halten.

2. Baumaßnahme und Veränderungen der Bodengestalt sowie Vegetationsbeseitigungen dürfen nicht gegen die in § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes formulierten Verbote zum Schutz von bedrohten Tierarten verstoßen. Diese betreffen insbesondere alle heimischen Vogel- und Fledermausarten, einige weitere Kleinsäuger sowie zahlreiche Reptilien- und Amphibienarten. Insbesondere ist es verboten, Individuen geschützter Tierarten zu töten, zu verletzen oder erheblich zu stören, ebenso wie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

3. Baumaßnahmen und deren Vorbereitung wie Vegetationsbeseitigung und Erdarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01. August bis zum 28. Februar des Folgejahres zulässig.