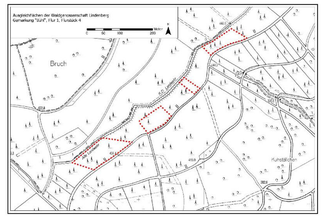
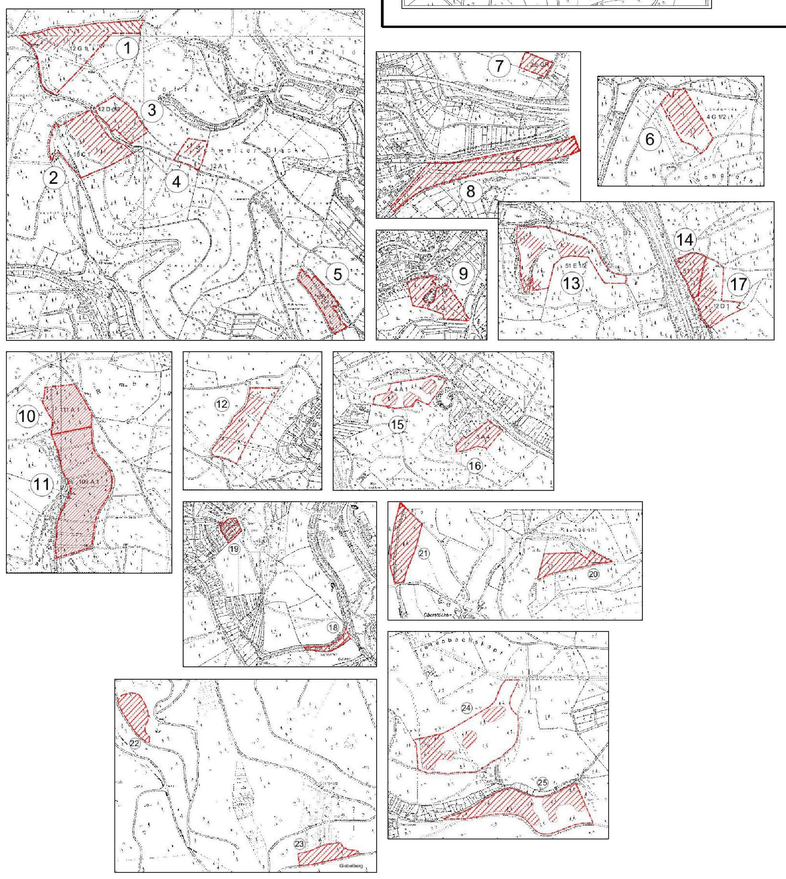


Übersichtsplan

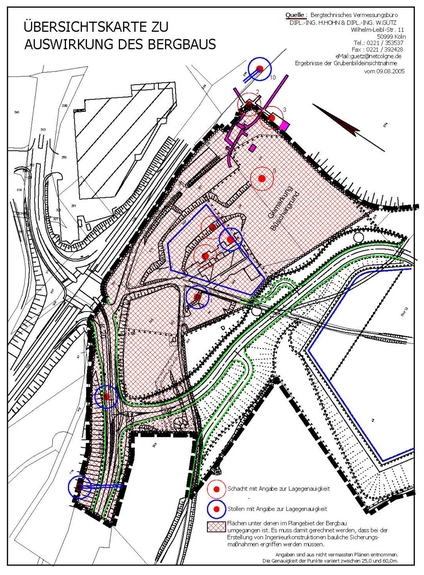
mit der Darstellung der externen ökologischen Ausgleichsflächen
der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes





Übersichtspläne M 1:5.000

mit der Darstellung der externen ökologischen Ausgleichsflächen



Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg **Nr. 100 „Wilhelmshöhe West“**, in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **05.12.2019** als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetz vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202).
- §§ 1, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

A. Festsetzung nach § 9 Abs. 1bis 4 und 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GIb

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

In den nutzungseingeschränkten Industriegebieten GIb 1.1 bis GIb 5.2 sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Betriebe und Anlagen allgemein zulässig, sofern sie die gebietsbezogenen Immissionsschutzfestsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz dieses Bebauungsplanes nachweislich erfüllen (siehe unten).
In den nutzungseingeschränkten Industriegebieten GIb 1.1 bis GIb 5.2 sind die gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den nutzungseingeschränkten Industriegebieten GIb 1.1 bis GIb 5.2 sind die gemäß § 9 (1) und (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten,

gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.
In den nutzungseingeschränkten Industriegebieten GIb 1.1 bis GIb 5.2 ist die Zulässigkeit der gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist i.V.m. § (1) Nr. 5 BauNVO nach der Sicherstellung des Lärm-Immissionsschutzes zu bestimmen. Es ist zu gewährleisten, dass die Außenbauteile für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 so ausgebildet werden, dass bei Auftreten von Außengeräuschen tags/nachts ein maximaler Innenraumpegel von 35/25 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen. Die Gesamtbauschalldämm-Maße der Außenbauteile R´w, res sind dabei in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand- und Fensterflächen und den Raumgrößen nach DIN 4109 für die betroffenen Fassaden einzuhalten. Insbesondere Rolladenkästen müssen mindestens die gleichen Bauschalldämm-Maße aufweisen wie die Fenster. Schlafräume müssen zusätzlich mit entsprechend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von dem nachts festgelegten Emissionskontingent im eingeschränkten Industriegebiet selber und in den angrenzenden Gebieten auszugehen.

SO Hotel

Sonstige Sondergebiete (§ 11 (2) BauNVO)
Hotelnutzung
Zulässig ist die Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und etriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen
Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksgrenze

Nebenanlagen gem. §§ 12+14 BauNVO sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. **GRZ 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

z.B. **GFZ 2,4** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

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

z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs.4 BauNVO
Ausnahmsweise ist ein 4. Vollgeschoss als Tiefgarage des Hotels, ohne Anrechnung auf die Geschossigkeit, zulässig.

z.B. **TH 419,00 müNN** Maximale Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante Gebäude) in Höhenmetern über Normalnull.

In Ausnahmefällen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der in den jeweiligen GIb-Gebieten festgesetzten maximalen Höhe durch untergeordnete bauliche Teilanlagen zugelassen werden, wenn diese zur Realisierung des Gesamtvorhabens notwendig sind.

Im Bereich des SO-Gebietes ist die Ausführung des Untergeschosses als zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn bei zukünftigen Erweiterungen die Traufhöhe des vorhandenen baulichen Bestandes von 396,00 müNN nicht überschritten wird.

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

Baugrenze

a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Die abweichende Bauweise gilt im Sinne der offenen Bauweise.
Es sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie
Gehweg / Bankette
Verkehrsfläche
Gehweg / Bankette
Strassenbegrenzungslinie

Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Strassenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung
FW Fussweg
WW Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zweckbestimmung

Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
(gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Private Grünfläche: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
(gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
(gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
(gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Flächen für Aufschüttungen eines Erdwalls für den subjektiven Immissionsschutz wie z.B. die Verhinderung einer Sichtverbindung.

W Höhe der Erdwallkrone ≥ 3,50 m über hergestelltem Strassenniveau der Haupterschliessungsstrasse des Industriegebietes.

z.B. WKH 401,00 müNN Wallkronenhöhe über NN

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

LB 71 **Zweckbestimmung:**
geschützter Landschaftsbestandteil nach dem Landschaftsplan der Stadt Freudenberg

Flächen für Wald (gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

NWRB Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung (NWRB)

NW Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers

Auf den mit NW gekennzeichneten Flächen ist nicht schädliches und nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen (keine reinen Metalldächer) über eine öffentliche Versickerungsanlage dem Einzugsgebiet des Zeitenbaches zuzuführen.

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Begünstigte:
(V+E) = Ver- und Entsorgungsunternehmen
(S) = Stadt Freudenberg
(A) = Allgemeinheit

Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz

Teil 1: Festsetzungen zum Lärm-Immissionsschutz
Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb der nutzungseingeschränkten Industriegebiete GIb 1.1 bis GIb 5.2 gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn die von Betrieben und Anlagen ausgehenden Geräusche die nachfolgend festgesetzten Geräusch-Emissionskontingente nach DIN 45691 (Stand Dezember 2006) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.
Geräusch-Emissionskontingente pro m² der geplanten GIb-Gebiete für die Zeiträume tags und nachts in dB(A)

Baugebiet GIb 1.1	- tags: 68,	nachts: 53
Baugebiet GIb 1.2	- tags: 70,	nachts: 55
Baugebiet GIb 1.3	- tags: 67,	nachts: 52
Baugebiet GIb 2.1	- tags: 65,	nachts: 50
Baugebiet GIb 2.2	- tags: 66,	nachts: 51
Baugebiet GIb 2.3	- tags: 66,	nachts: 51
Baugebiet GIb 3	- tags: 67,	nachts: 52
Baugebiet GIb 4.1	- tags: 70,	nachts: 55
Baugebiet GIb 4.2	- tags: 73,	nachts: 58
Baugebiet GIb 5.1	- tags: 70,	nachts: 55
Baugebiet GIb 5.2	- tags: 73,	nachts: 58

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Teil 2: vorbeugender Immissionsschutz zu Luftschadstoffen, Gerüchen, Schwingungen/Erschütterungen etc.
Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes werden die Baugebiete gemäß §1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO in die nutzungseingeschränkten Industriegebiete GIb 1.1 bis GIb 5.2 und hinsichtlich der Zulässigkeitsvoraussetzungen von Betrieben und Anlagen die nachfolgenden Festsetzungen getroffen. Grundlage der Gliederung ist die der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Abstandsliste des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“, (Abstandserlaß NRW, Anlage 1: Abstandsliste 2007, MBl. für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 29 vom 12. Oktober 2007, S. 659 ff.).
In dem gemäß § 1 (4) 2 BauNVO als GIb 1.1 gegliederten Gebiet sind zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I (1500 m-Klasse) bis VI (200 m-Klasse) der Abstandsliste 2007 nicht zulässig. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können in dem als GIb 1.1 gegliederten Gebiet ausnahmsweise die unter den laufenden Nummern 161 bis 199 (Abstandsklasse VI, 200-m-Klasse) sowie die mit (*) gekennzeichnete lfd. Nr. 159 der Abstandsklasse V (300-m-Klasse, „Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen“) der Abstandsliste 2007 zugelassen werden, vergleichbar sind.

In den gemäß § 1 (4) 2 BauNVO als GIb 1.2 und 2.1 gegliederten Gebieten sind zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I (1500 m-Klasse) bis V (300 m-Klasse) der Abstandsliste 2007 nicht zulässig.
Nach § 31 Abs. 1 BauGB können in den als GIb 1.2 und 2.1 gegliederten Gebieten ausnahmsweise die unter den laufenden Nummern 81 bis 160 (Abstandsklasse V, 300-m-Klasse) der Abstandsliste 2007 aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche oder organisatorische oder technische Maßnahmen sicher gestellt wird, dass die von diesen Anlagen ausgehenden Emissionen mit denen der allgemein zulässigen Anlagen vergleichbar sind.

In den gemäß § 1 (4) 2 BauNVO als GIb 1.3, 2.2, 4.2 und 5.2 gegliederten Gebieten sind zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I (1500 m-Klasse) bis IV (500 m-Klasse) der Abstandsliste 2007 nicht zulässig. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können in den als GIb 1.3, 2.2, 4.2 und 5.2 gegliederten Gebieten ausnahmsweise die unter den laufenden Nummern 37 bis 80 (Abstandsklasse IV, 500-m-Klasse) der Abstandsliste 2007 aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche oder organisatorische oder technische Maßnahmen sicher gestellt wird, dass die von diesen Anlagen ausgehenden Emissionen mit denen der allgemein zulässigen Anlagen vergleichbar sind.

In den gemäß § 1 (4) 2 BauNVO als GIb 2.3, 3, 4.1 und 5.1 gegliederten Gebieten sind zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I (1500 m-Klasse) bis III (700 m-Klasse) der Abstandsliste 2007 nicht zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauONRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 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. Wechsellichtwerbeanlagen, Laserlicht und Laserlichtwerbung ist unzulässig.
Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

C. Sonstige und nachrichtliche Darstellungen

163 Flurstück
Vorhandene Grundstückgrenzen und Grenzsteine
mögliche Grundstücksgrenzen (geplant)
261.61 geplanter Höhenpunkt
310 Höhenschichtlinie
Vorhandene Böschungen
Geplante Böschung
Berme
Geplante Böschung
Vorhandene Gebäude
Weg
befahrbarer Weg
vorhandene Gewässer

Quellbereich

z.B. EK: t=68/n=58 Geräusch-Emissionskontingente pro m² der GI-Flächen in dB(A) (bei Aufstellung von Baugebieten in Teile unterschiedlicher Nutzungsintensität bezogen auf die Gesamtfläche des Baugebietes)

Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)

D. Hinweise:

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, Ausseenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Änderungsbereiche der 2. vereinfachten Änderung:

1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiche der Änderungen mit Kennziffer der einzelnen Bereiche 1-5

Bereich 1:
- Rücknahme der Ausgleichsfläche als nicht überbaubare Grundstücksflächen und überbaubare Grundstücksfläche bis auf 3,0 m entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze,
- Wegfall der Grünfläche mit Anpflanzungsmaßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im Gebiet -Gl b 5.2-.

Bereich 2:
- Änderung der Grünfläche in Verkehrsfläche,
- Wegfall der Grünfläche mit Anpflanzungsmaßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.
- Wegfall des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Bereiche 3 und 4:
- Wegnahme des Standstreifens/Rücknahme der Straßenbegrenzungslinie und Zugabe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in den Gebieten -Gl b 1.2, Gl b 1.3 und Gl b 2.3-,

Bereich 5:
- Änderung der Grünfläche in nicht überbaubare Grundstücksfläche im Gebiet -Gl b 2.1-,
- Wegfall der Grünfläche mit Anpflanzungsmaßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Erhaltungsmaßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.