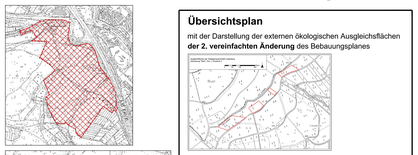
BEBAUUNGSPLAN DER STADT FREUDENBERG NR. 100 "WILHELMSHÖHE WEST", 2. vereinfachte Änderung M 1:1000



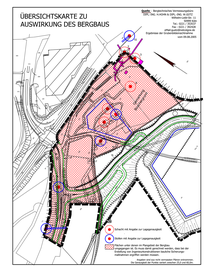
Übersichtsplan

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 15 BauNVO)

Nutzungsgegenschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO in Verbindung mit
§1 Abs. 5-9 BauNVO

In den nutzungseingeschränkten Industriegebieten GIb 1.1 bis GIb 5.2 sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO Betriebe und Anlagen allgemein zulässig, sofern sie die gebietsbezogenen Emissionskontingente (LEK) des vorhergehenden Immissionsschutz dieses Bebauungsplanes nachweislich einhalten (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
- Tankstellen, die dem Gebiet und seiner Zweckbestimmung dienen
in den nutzungseingeschränkten Industriegebieten GIb 1.1 bis GIb 5.2 sind die gemäß § 9 (1) und (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Wohnungen
gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (6) 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 sich gegenüber den Betriebsanlagen durchsetzen müssen, gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (7) BauNVO i.V.m. § 1 (4) 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 Außen- von Außengeräuschen tagsüber/ts ein maximaler Innenpegel von 35/25 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) überschreiten. Die Einhaltung dieser Werte ist nach DIN 4109 Kap. 5 nachzuweisen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen des Bauantrages zu ermitteln. Die Gesamtschutzklassen-Maße der Außenbauteile R'w.ges sind dabei in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand- und Fensterflächen und den Raumgrößen nach DIN 4109 Kap. 5 nachzuweisen. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, die ausschließlich zu Nachtzeiten die gleichen Beschaffenheits-Maße aufweisen wie die Fenster. Schallschutz 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 einebesitzer, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind ihre 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

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 Teilgeege 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 festgesetzte maximalen Höhe durch untergeordnete bauliche Teilanlagen zugelassen werden, wenn dieses zur Realisierung des Gesamtvorhabens notwendig sind.

Im Bereich des SO-Gebietes ist die Ausführung des Untergeschosses als zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn dieses aufgrund der topographischen Lage der Trauftläche 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 / Radwelle
Verkehrsfläche
Fuss- und Radwelle
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
E 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 sonstiger 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 sonstiger Bepflanzungen. (gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

öffentliche Grünfläche; Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstiger 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.

Höhe der Erdwallkrone in 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)

Zweckbestimmung:
LR-1 geringwertiger 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)

ÜSG/NW 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 oberflächige Versickerungsanlage dem Einzugsgebiet des Zwienbaches zuzuführen.

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes

WA Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Begünstigte:
(VHE) = Ver- und Entsorgungsunternehmen
(S) = Stadt Freudenberg
(A) = Allgemeinheit

Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz

Teil 1: Festsetzungen zum Lärm-Immissionsschutz
Teil 1 der vorliegenden Immissionsschutz zu Lärmschutzhöfen, Gerüchen, Schwingungen/Erschütterungen etc.
Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes werden die Baugebiete gemäß
§1 (4) BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO in die nutzungseingeschränkten Industriegebiete GIb 1.1 bis GIb 5.2 gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO gegliedert.
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, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen – Abstandserlass 2007, 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 den als GIb 1.1 gegliederten Gebiet ausnahmsweise die unter den laufenden Nummern 161 bis 199 (Abstandsklasse VI, 200-m-Klasse) sowie die mit (*) gekennzeichnete Nr. 159 der Abstandsklasse V (300-m-Klasse) „Spielhöllen" aber
Nr. 159 „Vergnügungsstätten (ohne größeren Störemegen)" 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 IV (100 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 (100 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 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 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.

Quellbereich

z.B. SK: IrrBm+56 Geräusch-Emissionskontingente pro m² der GI-Flächen in dB(A).
Der Ausbreitung von Bergbauwärme in Form unterschiedlicher Nutzungsintensität sowie der Grundfläche des Baugebietes.

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

D. Hinweise:

Bei Bodenverpflichten können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Diese sind meldepflichtig. Die Entdeckung ist der Stadt Freudenberg als Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Ausserstelle Olpe (Tel. 02761/93753-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Änderungsbereiche der 2. vereinfachten Änderung:

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

Bereich 1: - Rücknahme der Ausgleichsfläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche und überbaubare Grundstücksfläche bis auf 3,0 m entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze, Ausgleichsfläche wird an anderer Stelle im Plangebiet nachgewiesen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauGB (siehe GI a 5.2).

Bereich 2: - Änderung der Grünfläche in Verkehrsfläche,
- Wegfall der Grünfläche mit Anpflanzungsmaßnahme
- Änderung der GI a 5.2 in GI a 5.3
- Wegfall des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Bereiche 3 und 4: - Wegnahme des Standortrechtes/Rückrahme der Straßenbegrenzungslinie und Zugabe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in den Gebieten GI b 1.2, GI b 1.3 und GI b 2.3.

Bereich 5: - Änderung der Grünfläche in nicht überbaubare Grundstücksfläche in Gebiet GI b 2.3.
- Wegfall der Grünfläche mit Anpflanzungsmaßnahme
- Änderung der GI a 5.2 in GI a 5.3 sowie GI a 5.1 in GI a 5.3 mit nachrichtlicher nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauGB.

Verfahrensvermerke

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Kultur und Tourismk der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am **10.09.2019** beschlossen ein **2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 100 „Wilhelmshöhe West"** einzuleiten, gemäß Bekanntmachungssatzung der Stadt Freudenberg vom 27.06.2014 (Bekanntmachung) in Form einer öffentlichen Auslegung beteiligt.
Der Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 100 „Wilhelmshöhe West" sowie die Begründung haben in der Zeit **vom 22.07.2019 bis zum 23.08.2019** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Freudenberg den, 28.09.2020

gez. Nicole Reschke L.S.
Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am **05.12.2019** unter Berücksichtigung der Aussagen der Vorlage mit der Nummer 2532/2019 sowie auf der Grundlage der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Kultur und Tourismk in seiner Sitzung am 19.11.2019 und des Ausschusses für Umwelt, Energie, Natur und Freundschaft in seiner Sitzung am 19.11.2019 die **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 100 „Wilhelmshöhe West"**, Stand der Begründung Entwurf, nach § 31 Abs. 1 BauGB können in den als GIb 1.1 gegliederten Gebiet ausnahmsweise die unter den laufenden Nummern 161 bis 199 (Abstandsklasse VI, 200-m-Klasse) sowie die mit (*) gekennzeichnete Nr. 159 der Abstandsklasse V (300-m-Klasse) „Spielhöllen" aber Nr. 159 „Vergnügungsstätten (ohne größeren Störemegen)" der Abstandsliste 2007 zugelassen werden, vergleichbar sind. gemäß § 4 Abs. 8 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) einschließlich am **28.09.2020** bekannt gemacht worden.

Freudenberg den, 28.09.2020

gez. Nicole Reschke L.S.
Die Bürgermeisterin

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

Freudenberg den,

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 Master mit Beschriftung und Emblemen. Wechselnlichtwerbeanlagen, Laserlicht und Laserlichtwerbung ist unzulässig. Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

C. Sonstige und nachrichtliche Darstellungen

163 Flurstück

Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

mögliche Grundstücksgrenzen (geplant)

281,61 geplanter Höhenpunkt

Höhenschichtlinie

Vorhandene Böschungen

Geplante Böschung
Berme
Geplante Böschung

Vorhandene Gebäude

Weg

befahrbarer Weg

vorhandene Gewässer

STADT FREUDENBERG

2. vereinfachte Änderung

BEBAUUNGSPLAN NR. 100 "WILHELMSHÖHE WEST"

M. 1:1000

GEMARKUNG BÜSCHERGRUND, FLUR 3 + 12
GEMARKUNG LINDENBERG, FLUR 2 + 3
GEMARKUNG OBERHEUSLINGEN, FLUR 5
GEMARKUNG BOTTENBERG, FLUR 2