Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
Bauamt

Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 66 "Bärengarten/Lindenberger Straße"

1. Allgemeines

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 12. 05. 2004 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Bärengarten/Lindenberger Straße" gefasst.

2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lindenberg, Flur 8, und umfasst die Flurstücke 130, 447, 540 und 541. Umgrenzt wird das Plangebiet

südlich	von der Lindenberger Straße K 19,
östlich	von Grundstücken des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 62 "Bärengarten",
nördlich	von der örtlichen Bebauung oberhalb der Stadtstraße "Hofgasse", und
westlich	von der örtlichen Bebauung an der Stadtstraße "Hofgasse" und der Kreisstraße K 19 "Lindenberger Straße".

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet ist insgesamt 1.011 m^2 groß.

3. Erforderlichkeit, Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ergibt sich aus folgender Überlegung:

3.1 Die südlich gelegenen Grundstücke liegen derzeit und nach der noch durchzuführende Neu-Aufteilung nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Die Planung muss daher die Frage beantworten, ob eine Bebauung ohne direkten Anschluss an die Straße städtebaulich und erschließungstechnisch akzeptabel ist.
Obwohl die genannten Grundstücke Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB sind, ist eine sich unmittelbar auf § 34 BauGB stützende Bebauung problematisch. Um der Gefahr einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung zu

begegnen, ist für das Plangebiet eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Diesem Planungsziel dient die vorgesehene Satzung nach § 8, 9 ff. BauGB.
Das städtebaulich und erschließungstechnisch unproblematisch anzusehen-Grundstück an der "Lindenberger Straße" wird in das Plangebiet einbezogen, um die Erschließung insgesamt technisch und kostenmäßig zu vereinfachen.

3.2 Die Satzung soll darüber hinaus Art und Maß der baulichen Nutzung und die Erschließung festlegen.

4. Bebauung

Es sollen 3 freistehende Einfamilienhäuser im kosten- und flächensparenden Bauen errichtet werden.
Dem Charakter des Stadtteiles Lindenberg entsprechend wird in dem Plangebiet eine allgemeine Wohnbebauung (WA) festgesetzt.
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich mit ihren Schwerpunkten auf die Dachformen, Dachneigungen und die Wand- und Gebäudehöhen über der natürlichen Geländeoberfläche. Letztere sollen es ermöglichen, auch im Untergeschoß zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

5. Verkehrliche Anbindung, Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich ausschließlich über eine 3,50 m breite private Zufahrt von der "Lindenberger Straße" erschlossen. Diese Zufahrt wird als Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Diese Art der Erschließung ist ausreichend. Auch hinsichtlich des Rettungswesens und des Brandschutzes ist der Einsatz ohne Schwierigkeiten möglich.
Diese Erschließung ist vor Baubeginn rechtlich durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

Die Versorgung hat von der "Lindenberger Straße" aus zu erfolgen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind dort vorhanden. Diese Versorgung ist vor Baubeginn rechtlich durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.

6.2 Entsorgung

Die Entwässerung im Trennsystem hat über die privaten Flurstücke 542 und 543 in das städtische Kanalsystem in der nördlich gelegenen Stadtstraße "Hofgasse" zu erfolgen. Diese Entsorgung ist vor Baubeginn rechtlich durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.

7. Umweltschützende Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteiles Lindenberg i. S. des § 34 BauGB. Nach § 21 Abs. 2 BNatSchG sind die Vorschriften der Eingriffsregelung auf solche Vorhaben nicht anzuwenden. Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich..
Überschüssiges Erdmaterial soll soweit wie möglich im Plangebiet eingebaut werden. Restliches Erdmaterial wird auf eine abfallrechtlich zugelassenen Deponie gebracht.

8. Bodendenkmalpflegerische Belange

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/ 93750, Fax. 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs. 2 DSchG NW).

Stadt Freudenberg, den 02.12.2004

(Hartmann)
Baudezernent

Öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Freudenberg

Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 66 „Bärengarten/ Lindenberger Straße“ im Stadtteil Lindenberg - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Überleitungsvorschriften)

Am 02.12.2004 beschloss der Rat der Stadt Freudenberg den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 66 „Bärengarten/Lindenberger Straße“ als Satzung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

- *im Norden* von der Lindenberger Straße (K19),
- *im Osten* von Grundstücken des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 62 „Bärengarten“
- *im Süden* von der örtlichen Bebauung oberhalb der Stadtstraße „Hofgasse“ und
- *im Westen* von der örtlichen Bebauung an der Stadtstraße „Hofgasse“ und der K 19 (Lindenberger Straße).

Zur besseren Übersicht ist in der nebenstehenden Planskizze das Plangebiet mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.

Der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 66 „Bärengarten/ Lindenberger Straße“ liegt nebst Begründung von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Burgstraße 7, 57258 Freudenberg, Zimmer B 24, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Überleitungsvorschriften) tritt der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 02.12.2004 sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise:

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden

a) eine Verletzung der in § 217 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

b) Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres , in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

2. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Freudenberg zu beantragen. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf eines Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

3. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen nach § 7 Absatz 6 dieses Gesetzes kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht geltend gemacht werden, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,

b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,

c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder

d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und damit die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

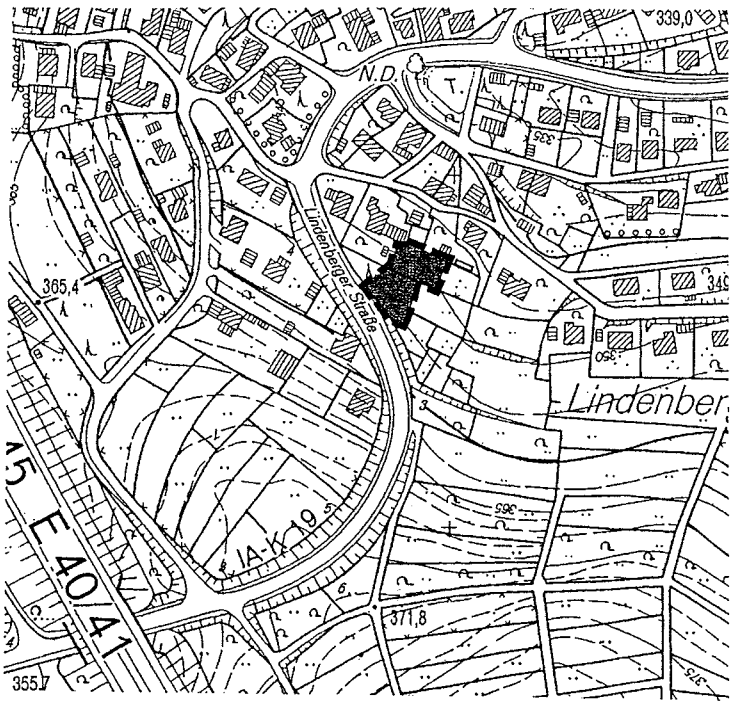
Freudenberg, den 03.12.2004

Der Bürgermeister

Günther

Ubersichtsplan

Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 66 "Bärengarten-Lindenberger Straße"



Abgrenzung des Geltungsbereiches