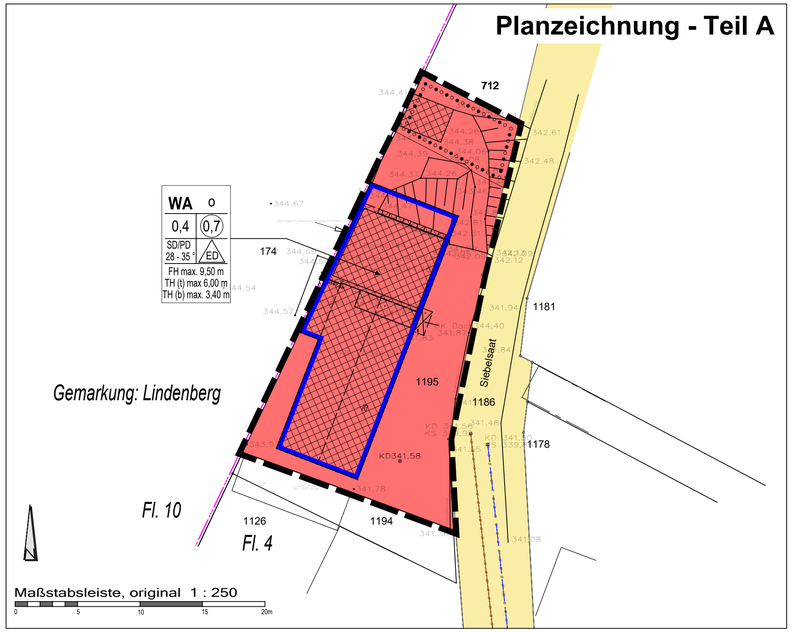
Stadt Freudenberg

11. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 63 "Siebelsaat"

Planzeichnung - Teil A



VERFAHREN

1. Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens

Der Rat der Stadt Freudenberg hat am 10.07.2025 die 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gem. §§ 13 BauGB beschlossen.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden

Dieser Beschluss wurde am 11.04.2026 öffentlich bekannt gemacht.

Freudenberg, den 13.04.2026 L.S. **gez. Nicole Reschke** Die Bürgermeisterin

2. Beteiligungsverfahren

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 kann im vereinfachten Verfahren der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden.

Die Beteiligung wurde in der Zeit vom 10.10.2025 bis zum 10.11.2025 durchgeführt.

Freudenberg, den 13.04.2026 L.S. **gez. Nicole Reschke** Die Bürgermeisterin

3. Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung entspricht.
Für die Höhenangaben ist die Stadt Freudenberg verantwortlich.

Stand des Katasternachweises: 30.04.2026

Siegen, den 08.05.2026 L.S. Kreis Siegen-Wittgenstein Der Landrat Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation Im Auftrag

gez. Höfer KOVR

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 12.03.2026 die 11. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10. Abs. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Freudenberg, den 13.03.2026 L.S. **gez. Nicole Reschke** Die Bürgermeisterin

5. Inkrafttreten des Plans

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11.04.2026 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.

Freudenberg, den 13.04.2026 L.S. **gez. Nicole Reschke** Die Bürgermeisterin

6. Kopie

Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Freudenberg, den 13.04.2026 L.S. **gez. Nicole Reschke** Die Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung - Teil B

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Grenze des Änderungsbereichs der 11. vereinfachten Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

WA

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise könne zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

(0,7) Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §20 BauNVO

FH max. 9,50 m Firsthöhe als Höchstmaß

TH (t) max. 6,00 m Traufhöhe, talseitig als Höchstmaß

TH (b) max. 3,40 m Traufhöhe, bergseitig als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise gem § 22 BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden.

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der so gekennzeichneten Fläche sind bodenständige Laubgehölze der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B. Textliche Festsetzungen und Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie Festsetzungen i.V.m. § 89 BauO NRW -örtliche Bauvorschriften-

SD/PD zulässige Dachform: Satteldach/Pultdach

28 - 35 ° zulässige Dachneigung

TF1 Dächer und Dachzubehör
Es sind nur Sattel-, oder Pultdächer mit einer Neigung zwischen 28° und 35° zulässig.

TF2 Firsthöhen
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Hauptgebäuden 9,50 m. Der untere Bezugspunkt ist die lotrechte Geländeoberfläche.

TF3 Traufhöhen
Die maximal zulässige Traufhöhe wird talseitig auf maximal 6,0 m über dem unteren Bezugspunkt = vorhandene Geländeoberfläche festgelegt. Die maximal zulässige Traufhöhe bergseitig wird auf maximal 3,4 m über dem unteren Bezugspunkt festgelegt.

TF4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

C. Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

391.68• Geländehöhenpunkt über DHHN2016

Böschung

312 Flurstücksnummer

Flurgrenze

D. Hinweise

Bodeneingriffe & Denkmalschutz
Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Denkmäler. Auch das Vorliegen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.
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 und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Artenschutz nach § 44 BNatSchG
Bei allen Maßnahmen und Handlungen nach diesem Bebauungsplan sind die bundesgesetzlichen Regelungen zum Artenschutz zwingend zu befolgen. Insbesondere gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz -Verbote zum Schutz aller besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten darf nicht verstoßen werden (Verbot des Tötens, Verletzens oder erheblichen Störens von Individuen sowie Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs-, Ruhe- und sonstigen Lebensstätten derselben. Bei Feststellung entsprechender Vorkommen sind die Arbeiten zunächst zu unterbrechen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein ist das weitere Vorgehen abzustimmen. Weitere Informationen zum Artenschutz sowie bezüglich der konkret zu berücksichtigenden Arten sind im Internet - Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW zu finden oder bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zu erhalten.

Insektenschutz und Außenbeleuchtung
Hinsichtlich vorgesehener Außenbeleuchtungsmaßnahmen (insbesondere auch bezüglich der Erschließungsstraße) wird vor dem Hintergrund vor allem das inzwischen vermehrt im öffentlichen Fokus stehenden Artenschwundes und im Speziellen des auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ des Bundesamtes für Naturschutz bezüglich des Insektenschutzes hingewiesen.

E. Pflanzliste

Artenliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Waldhasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Korb-Weide	Salix viminalis
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea

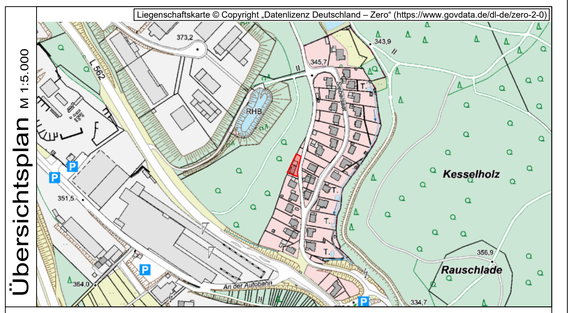
Präambel

Aufgrund des/ der

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618);
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 03.07.2023 (Bundesgesetzblatt Teil 1 2023 I Nummer 176);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024;

in der jeweils zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Freudenberg in der Sitzung am 12.03.2026 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Übersichtsplan M 1:5.000



11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 63

der Stadt Freudenberg "Siebelsaat"

Satzungsfassung

M 1:250

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
INHABER: RAINER HOFFMANN
ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

HORSTMANN UND HOFFMANN