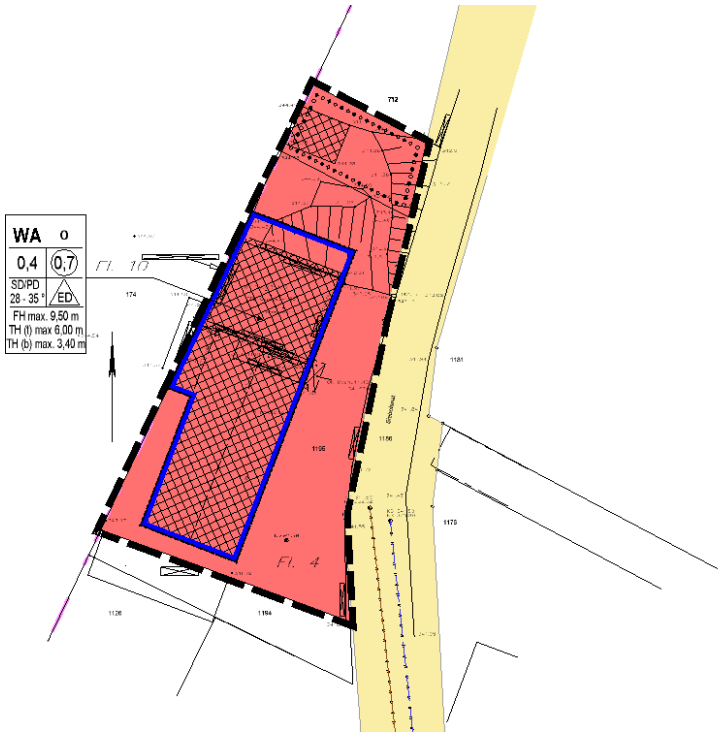
Stadt Freudenberg

11. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 63

gem. § 13 BauGB

„Siebelsaat“

Planbegründung



Satzungsfassung

HORSTMANN UND HOFFMANN
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**Ausgangslage**	**3**
1.1	Lage im Raum	3
1.2	Stadträumliche Einbindung	3
1.3	Flächennutzungsplan	3
2.	**Anlass und Erforderlichkeit der Planung**	**4**
3.	**Inhalt der Planung**	**4**
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	6
3.4	Weitere textliche Festsetzungen	7
4.	**Erschließung**	**8**
4.1	Verkehrliche Erschließung	8
4.2	Ruhender Verkehr	8
5.	**Denkmalschutz**	**8**
6.	**Natur und Landschaftsschutz**	**9**
6.1	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
7.	**Ver- und Entsorgung**	**11**
7.1	Elektrizität	11
7.2	Wasserversorgung /-entsorgung	11
7.3.	Löschwasserversorgung	11
7.4	Niederschlagswasser	11
7.5	Telekommunikation	11
7.6	Abfallentsorgung	12
8.	**Auswirkungen der Planung**	**12**
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	12
8.2	Auswirkungen auf Verkehr und technische Infrastruktur	12
8.3	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	12
9.	**Städtebauliche Grunddaten**	**12**
10.	**Kostenübernahme**	**12**
11.	**Verfahren**	**13**
12	**Rechtsgrundlagen**	**14**

1. Ausgangslage

1.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 11. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Siebelsaat“ liegt in einem nördlichen Ausläufer im Ortsteil Lindenberg der Stadt Freudenberg.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von 407 m² und wird begrenzt durch

- den Hauberg Westen und Norden,
- die Straße „Siebelsaat“ im Osten,
- die angrenzende Nachbarbebauung bzw. das Nachbargrundstück im Süden.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lindenberg, Flur 4 und umfasst alleine das Flurstück 1195.

1.2 Stadträumliche Einbindung

Das Änderungsgebiet der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Siebelsaat“ der Stadt Freudenberg befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Lindenberg.

Das Gebiet wird erschlossen von der Gemeindestraße „Siebelsaat“, die auf die Landesstraße L 562 (Siegener Straße) mündet, die von hier die Verbindung in das gesamte örtliche und überörtliche Straßennetz, zum Oberzentrum Siegen, zum Stadtzentrum Freudenberg und zur nahen Anschlussstelle der Autobahn A 45 herstellt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht in Teilbereichen eine ein- bis dreigeschossige, offene Bauweise vor. Im Großteil des Plangebiets ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Stadt Freudenberg verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.04.1997. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 stellt der FNP in seiner Ursprungsform Wohnbaufläche dar.

Die Änderungsplanung der 11. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Siebelsaat“ steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan in seiner aktuellen Fassung.



(Teilausschnitt FNP der Stadt Freudenberg -Neufassung-; Bereich Lindenberg-Siebelsaat)

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Es handelt sich bei dem Änderungsbereich um die Fläche des Flurstücks 1195. Ein Großteil der Fläche des Flurstücks ist im Ursprungsbebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, ein kleiner Teil im nördlichen Bereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Parkanlage erfüllt heute ihren Zweck als solche nicht mehr. Sie war Teil eines breit angelegten Grünstreifens, der sich durch das Wohngebiet des Bebauungsplans zog und die Bebauungsstruktur auflockern sollte. Dieser Grünstreifen des Gesamt-bebauungsplans ist heutzutage jedoch bereits zu großen Teilen bebaut und erfüllt den damals festgesetzten Zweck einer Parkanlage nicht mehr – die Fläche im Änderungsbereich liegt brach bzw. ist verwildert. Zudem ist der kleinflächige Bereich westlich der Straße „Siebelsaat“ ohnehin für eine Parkanlage aufgrund seiner Lage am Rande des Bebauungsgebiets und der kleinen Ausprägung ungeeignet.

Die Grundstückseigentümer des Flurstückes 1195 beabsichtigen nun eine Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses. Es soll auf der bestehenden Garage ein Geschoss ergänzt werden sowie eine sinnvolle Erschließung der Baumaßnahmen gesichert werden. Zur Schaffung des gewünschten Wohnraums ist eine Planänderung erforderlich, da der bestehende Bebauungsplan keine weiteren Anbaumaßnahmen zulässt.

Die 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Siebelsaat“ wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da keine Grundzüge der Planung berührt sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

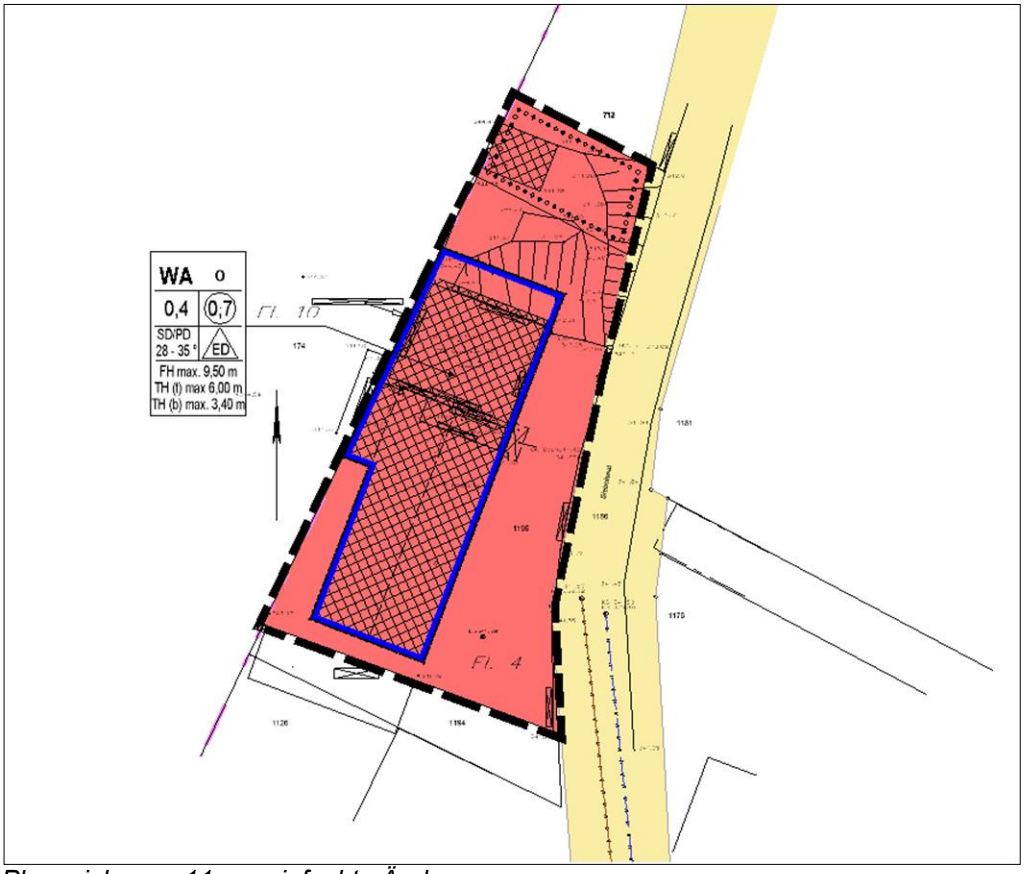
Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am 10.07.2025 das Änderungsverfahren zur 11. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 63 „Siebelsaat“ eingeleitet.

3. Inhalt der Planung

Die 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Siebelsaat“ ist aus den gewünschten Anbaumaßnahmen der Grundstückseigentümer entwickelt worden. Die Grünfläche des Ursprungsbebauungsplans außerhalb des Änderungsgebietes ist dort in der Vergangenheit bereits mit Bebauung überformt worden und nicht länger als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zu erkennen.



Planzeichnung Ursprungsbebauungsplan



Planzeichnung 11. vereinfachte Änderung

Ziel der 11. vereinfachten Änderung ist es, durch geringfügige Anpassungen der Festsetzungen die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die erwünschte Vergrößerung des Wohnhauses zu schaffen und dauerhaft sicherzustellen. Die Änderungen beziehen sich auf die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die nach Norden gerichtete Anpassung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet anstelle der Grünfläche.

Zur Sicherung der vorhandenen baulichen Geometrien (Form und Höhen), die von dem Bestand auf dem Baugrundstück abgeleitet sind, werden neben der maximal zulässigen Firsthöhe auch die maximal zulässigen Traufhöhen bezogen auf die jeweilige lotrechte Geländeoberfläche festgesetzt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Gebiet der 11. vereinfachten Änderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans bleibt damit im Grundsatz erhalten und bewegt sich im Rahmen des Gesamtbebauungsplangebietes und damit im Kontext der umliegenden Bebauung.

Die bisherige Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage entfällt dagegen und wird im Änderungsgebiet vollflächig durch die Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ersetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, sowie der Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Diese Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen und gelten damit im Geltungsbereich der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Siebelsaat“ fort. Diese sind:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4
- Die Geschossflächenzahl beträgt 0,7

Sofern das Untergeschoss aus Gründen der Geländesituation ein Vollgeschoss wird, ist dies auf die Geschossflächenzahl als zweites Vollgeschoss anzurechnen. Ansonsten ist davon auszugehen, dass es sich vorliegend um ein eingeschossiges Gebäude handelt.

Ergänzend zu den bestehenden Festsetzungen sind in der Änderung, wie nachstehend dargelegt (Pkt 3.4) weitere Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen enthalten. Hierdurch wird festgesetzt, dass zur Talseite hin die Traufhöhe der Gebäude das Maß von 6,00 m bzw. an der Bergseite das Maß von 3,40 m nicht überschritten werden darf und die Firsthöhe mit maximal 9,50 m über der lotrechten Geländeoberfläche liegen muss (Begründung siehe Punkt 3.4).

3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Als Bauweise wird die „offene Bauweise“ aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen.

Zusätzlich ist festgesetzt, dass in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Auch diese Festsetzung gilt im Bereich der 11. Vereinfachten Änderung unverändert fort.

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze begrenzt. Das Baufeld (überbaubare Grundstücksfläche) orientiert sich an der zugrunde gelegten geplanten Erweiterung des Wohnhauses sowie dem bisherigen Bestand auf dem Grundstück. Durch die Planänderung vergrößert sich die überbaubare Grundstücksfläche um 65 m². Die

Vergrößerung bewirkt allerdings keine zusätzliche Versiegelung des Grundstückes in gleichem Maße. Die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche erstreckt sich im Wesentlichen auf den Standort des bereits rechtmäßig bestehenden Garagengebäudes. Durch die geplante Aufstockung zur Wohnraumerweiterung ist das Garagengebäude, welches als solches bisher in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig war, nunmehr zwingend in das Baufeld aufzunehmen.

3.4 Weitere textliche Festsetzungen

Abgeleitet aus dem bisher gültigen Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses werden zusammen mit ergänzenden textlichen Festsetzungen und Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie Festsetzungen i.V.m. § 89 BauO NRW (örtliche Bauvorschriften) in den Plan eingebracht:

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.

Die textlichen Festsetzungen TF3 und TF4 sind mit der 11. Änderung neu festgesetzt worden. Diese sollen sicherstellen, dass die bauliche Struktur der umgebenden Bebauung im Änderungsbereich aufgenommen wird. Im vorliegenden Fall soll sicher gestellt werden, dass das vorhandene Dach des bestehenden Wohngebäudes in gleicher Form, Höhe und Dachneigung linear fortgesetzt wird. Hierzu werden die Firsthöhe und die Traufhöhen entsprechend festgesetzt.

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Ortslage Lindenberg wird großräumig durch die Siegener Straße / L562 erschlossen. Von dieser führt am nördlichen Ortsende die Anliegerstraße „Siebelsaat“ in das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans. Das Änderungsgebiet der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans grenzt direkt an die Erschließung durch die Anliegerstraße „Siebelsaat“ an. Die Erschließung des Änderungsgebiets führt über die Wegeparzelle der Gemarkung Lindenberg, Flur 4, Flurstück 1186.

4.2 Ruhender Verkehr

Durch die 11. vereinfachte Änderung entsteht kein weiterer Stellplatzbedarf.

5. 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).

6. Natur und Landschaftsschutz

6.1 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

Im nördlichen Teil des Änderungsgebiets wird eine 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 festgesetzt.

Auf der gekennzeichneten Fläche sind neben dem Erhalt der aufstehenden Gehölze bodenständige Laubgehölze der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verantwortlich für Ausführung der Pflanzung und die Erhaltungspflege ist der Vorhabenträger bzw. der Planungsbegünstigte. Die Pflanzungen haben innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren nach erteilter Baugenehmigung zu erfolgen.

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

(insgesamt 15 Pflanzen gemäß Pflanzliste, jeweils 3 x verpflanzt mit Drahtballierung)

Diese Maßnahme dient der Sicherstellung des grünen Gesamteindrucks im Geltungsbereich im Bezug zu den Änderungsmaßnahmen, die im Sinne dieser vereinfachten Änderung festgesetzt werden. Die Festsetzungen zur Pflanzung und Erhaltung sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Da die überbaubare Grundstücksfläche nur in geringem Maß erhöht wird, ist davon auszugehen, dass der Versiegelungsgrad annähernd gleich bleibt. Das folgt auch dem

Grundgedanken dieser Änderung, bei der die Erweiterung des Wohnhauses im Sinne einer Aufstockung der Garage im Fokus steht.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach den Maßgaben des § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welcher Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert sich in Bezug auf die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche um ca. 65 m². Ein beträchtlicher Teil dieser Fläche ist jedoch ohnehin bereits in den vergangenen Jahrzehnten versiegelt und bebaut worden. Der übrige Teil liegt brach und dient nicht der Zweckbestimmung der Grünfläche. Die als Parkanlage festgesetzte Grünfläche aus dem Ursprungsbebauungsplan ist nicht als solche zu erkennen. Auch in den Teilen des Bebauungsplangebietes außerhalb des Geltungsbereiches der 11. vereinfachten Änderung ist die Parkanlage nicht existent. Ein Großteil der Fläche ist hier seit längerer Zeit überbaut.

Ausgehend von der tatsächlich vorliegenden Situation ist davon auszugehen, dass durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche maximal 15 m² Brachfläche verloren gehen, die für den Zugang zur Erschließung des oberen Geschosses benötigt werden.

Die 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 verfügt über eine Fläche von ca. 45 m² und damit die dreifache Menge der wegfallenden Brachfläche. Hier soll eine Gehölzpflanzung dafür Sorge tragen, dass ein insgesamt grüner Eindruck der örtlichen Situation erhalten bleibt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Elektrizität

Die geplante Erweiterung des Wohnhauses benötigt keine weitere Erschließung durch einen Versorgungsträger. Es werden dieselben Leitungen genutzt, die bereits beim Bestandsbau verwendet werden.

7.2 Wasserversorgung /-entsorgung

Ein zusätzlicher Anschluss an das Wasserversorgungs- sowie Abwasserentsorgungsnetz zu den bestehenden Anlagen des Bestandsgebäudes ist nicht erforderlich.

7.3. Löschwasserversorgung

Für die geplante Wohnbebauung ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h über 2 Stunden im Umkreis von 300 m zugrunde zu legen. Dieser sollte aus dem örtlichen Hydrantennetz der Stadt Freudenberg bereitgestellt werden.

Nach der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (AGBF), des Deutschen Feuerwehrverbandes (DFV) in Abstimmung mit dem DVGW soll der nächstgelegene Hydrant nicht weiter als 75 m Lauflinie vom Zugang des Grundstücks entfernt sein. Die Abstände der Hydranten untereinander dürfen 150 m nicht übersteigen. Entnahmestellen mit einer Mindestleistung von 24 m²/h sind vertretbar, wenn die gesamte für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge aus maximal 2 Entnahmestellen im Umkreis von 300 m entnommen werden kann.
Da der Änderungsbereich der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Siebelsaat“ im baulichen Zusammenhang des Ursprungsbebauungsplans Nr. 63 liegt, ist die Löschwasserversorgung bereits über den Bestand gesichert.

7.4 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser im Änderungsbereich soll nach wie vor auf dem Grundstück entwässert werden. Zusätzlich ist das bestehende Wohnhaus an das städtische Regenwasserkanalsystem angeschlossen. Sämtliche Grundstücks-flächen, die nicht von Gebäuden, Terrassen oder Zufahrten überdeckt sind, werden als Vegetationsflächen ausgebildet und dienen damit weiterhin der Grundwasserneubildung und der Versickerung des Oberflächenwassers. Im Übrigen wird die Bodenversiegelung auf das minimal erforderliche Maß beschränkt.

7.5 Telekommunikation

Es werden die bestehenden Telekommunikationsleitungen des bestehenden Wohnhauses genutzt. Dementsprechend sind keine neuen Leitungen erforderlich.

7.6 Abfallentsorgung

Alle Baumaßnahmen werden so vorbereitet und durchgeführt, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen wird. Bei der Baudurchführung wird darauf geachtet, dass der im Rahmen der Installation anfallende Bauaushub nach den technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) geordnet auf dem Gelände gelagert wird.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bisher als Parkanlage deklarierte Fläche des Ursprungsbebauungsplans liegt derzeit brach und wird nicht entsprechend der festgesetzten Zweckbestimmung genutzt. Da die überbaubare Grundstücksfläche nur minimal vergrößert wird, ist sichergestellt, dass auf dem nördlichen Teil des Flurstücks keine baulichen Anlagen errichtet werden, die negative Auswirkungen für die Umgebung herbeiführen könnten.

8.2 Auswirkungen auf Verkehr und technische Infrastruktur

Es sind keine Auswirkungen auf Verkehr und technische Infrastruktur zu erwarten.

8.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Ausdehnung der Baumasse nur in sehr geringfügigem Ausmaß möglich. Durch die Aufstockung des Garagengebäudes entsteht eine Verlängerung des bestehenden Wohnhauses in gleicher Höhe und gleicher Dachform. Das Wohngebäude entspricht damit der dem Rahmen der umliegenden Bebauung, sodass sich das Gebäude im Planänderungsbereich nach Ausführung der Planungen in die Umgebung einfügt. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

9. Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes:		**407 m²**
davon:	WA-Gebiet:	407 m²

10. Kostenübernahme

Die Stadt Freudenberg als Trägerin der Planungshoheit ist im Normalfall auch Kostenträgerin. Im vorliegenden Fall dient die Planung nicht zuletzt auch den Grundstückseigentümern, die die beabsichtigte Erweiterung zukünftig planen und ausführen möchten. Die Stadt wird daher parallel zum Bebauungsplan mit den Grundstückseigentümern einen Plankostenvereinbarung abschließen und darin vereinbaren, dass sämtliche Kosten für die Planung, Erschließung und Baureifmachung des Plangebiets zu Lasten der Grundstückseigentümer gehen. Die Höhe der Kosten und die zu tragenden Verpflichtungen im Einzelnen regelt der noch abzuschließende städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Freudenberg und den Grundstückseigentümern. Dieser Vertrag ist nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB und vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Der Stadt Freudenberg entstehen dementsprechend neben dem allgemeinen verwaltungstechnischen Aufwand bei Bauleitplanverfahren keine darüberhinausgehenden Kosten und zwar weder für die Schaffung des Baurechts noch bei der anschließenden Realisierung der Maßnahmen.

11. Verfahren

Die Stadt Freudenberg hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- *Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens*
  Der Rat der Stadt Freudenberg hat am 10.07.2025 die Aufstellung der 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gem. § 13 BauGB beschlossen.
- *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.
- *Geometrische Eindeutigkeit*
  Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Teil der Liegenschaftskarte am _____ betrifft.
- *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.
- *Inkrafttreten des Plans*
  Der Beschluss über den Vorhabenbezogenen 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.

12. Rechtsgrundlagen

- 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), in Kraft getreten am 1. November 2025.
- 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;

Freudenberg, den 13.03.2026

Die Bürgermeisterin
Nicole Reschke

12. Rechtsgrundlagen

- 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), in Kraft getreten am 1. November 2025.
- 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;

Freudenberg, den 13.03.2026

Die Bürgermeisterin
Nicole Reschke

Stadt Freudenberg

Öffentliche Bekanntmachung

11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 63 „Siebelsaat“ im Stadtteil Lindenberg

- Schlussbekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB

Bestätigung

Es wird nach § 2 Absatz 3 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (Gesetzes- und Verordnungsblatt. Nordrhein-Westfalen. Seite 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (Gesetzes- und Verordnungsblatt. Nordrhein-Westfalen. Seite 741), bestätigt, dass der Wortlaut des nachstehenden Satzungsbeschlusses zur 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 63 „Siebelsaat“ im Stadtteil Lindenberg mit dem Beschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 12.03.2026 übereinstimmt und dass nach § 2 Absatz 1 und 2 BekanntmVO verfahren worden ist.

Freudenberg, den
Die Bürgermeisterin

Nicole Reschke

Bekanntmachungsanordnung

11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 63 „Siebelsaat" im Stadtteil Lindenberg gemäß § 13 Baugesetzbuch
1) Beschluss über eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren
2) Fassung des Satzungsbeschlusses

Der Rat der Stadt Freudenberg fasste in seiner Sitzung am 12.03.2026 gemäß der Vorlage mit der Vorlagennummer 13/2026 folgende Beschlüsse:

1) Der Rat der Stadt Freudenberg beschließt die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren entsprechend der Abwägungsempfehlung (Anlage 4).

2) Der Rat der Stadt Freudenberg beschließt die 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 63 „Siebelsaat“ im Stadtteil Lindenberg in der als Anlage 5 (einschließlich der Anlagen 5.A und 5.B) beigefügten Form.

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 12.03.2026 wird hiermit gemäß § 10 Absatz 3 Satz 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lindenberg, Flur 4 und umfasst alleine das Flurstück 1195. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
− den Hauberg Westen und Norden,
− die Straße „Siebelsaat“ im Osten,

Durchschrift

− die angrenzende Nachbarbebauung bzw. das Nachbargrundstück im Süden.

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze der Geltungsbereich der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Siebelsaat“ als rot umrandete und halbtransparent rot hinterlegte Fläche dargestellt:



Planungsziel:

Mit der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 63 „Siebelsaat“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses geschaffen werden.

Die Bebauungsplanänderung wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die entsprechenden Unterlagen können im Rathaus der Stadt Freudenberg sowie auf der Homepage (aktuell unter diesem Link: https://www.freudenberg-stadt.de/Wirtschaft-und-Bauen/Planung-und-Bauen/Bauleitplanung/Bebauungspl%C3%A4ne/) eingesehen werden.

Hinweise:

1. Nach § 215 Absatz 1 BauGB werden
a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

2. Auf die Vorschriften der § 44 Absatz 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.

Durchschrift

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf eines Kalenderjahres, in dem die in § 44 Absatz 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

3. Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) kann gemäß § 7 Absatz 6 GO NRW gegen den Bebauungsplan nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
b) der Bebauungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
c) der Bürgermeister/die Bürgermeisterin hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den
Die Bürgermeisterin

Nicole Reschke

Durchschrift