Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat den **Bebauungsplanes** der Stadt Freudenberg **Nr. 108 „Hofgut Stöcken“**, in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **06.10.2016** als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

- §§ 1, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

A. Festsetzungen nach § 9 (1) und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SO 1 + 2

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), mit Kennziffer Zweckbestimmung: Landwirtschaftliche Hofanlage

1. Zulässigkeit von Nutzungsarten in den Sonstigen Sondergebieten -SO-

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen,
- gärtnerische Nutzungen,
- notwendige Stellplätze und Garagen, die der v.g. Wohnnutzung zugeordnet sind,
- sonstige Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und der v.g. Wohnnutzung zugeordnet und in Größe und Form untergeordnet sind.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- eine Wirtschaftsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes mit Stallungen, Lagerhallen und Lagerplätzen,
- gärtnerische Nutzungen, eischl. Gewächshäusern,
- Kleinställe,
- eine Werkstatt,
- ein Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter, Gäste und Altenteilbewohner die der Sondergebietsnutzung zugeordnet und Ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- maximal zwei Ferienwohnungen, in einer maximalen Größenordnung von je 80 m² Grundfläche,
- Lager, Büro und Nebenräumen,
- notwendige Stellplätze und Garagen, die der v.g. Nutzungen zugeordnet sind,
- sonstige Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und der v.g. Nutzung zugeordnet und in Größe und Form untergeordnet sind.

II

Anzahl der Vollgeschosse als Höchtmaß

Baugrenze

SO 1

Überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

Flächen für die Landwirtschaft

B1-B3

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahme mit Kennziffer
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Abs. 6 BauGB)

Maßnahme B 1: Anlage von Gartenflächen
Maßnahme B 2: Anlage von Gartenflächen mit Gehölzen
Maßnahme B 3: Anpflanzung einer Obstwiese

E1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und Abs. 6 BauGB)

Maßnahme E 1: Erhalt von Gehölzbeständen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

L

hier: Landschaftsschutzgebiet (gesamtes Plangebiet)
(nachrichtliche Übernahme Landschaftsplan)

LB

hier: Geschützter Landschaftsbestandteil
(nachrichtliche Übernahme Landschaftsplan)

- LB 50 (Nieder Stöcken, Erlengehölz mit Bachlauf)

- LB 79 (Stöckerseifen, Bach begleitender Laubgehölzbestand)

GB

hier: Geschütztes Biotop
(nachrichtliche Übernahme Landschaftsplan)

- GB 5113-618 (Plittershagen)

- GB 5113-620 (Plittershagen)

B. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

Wasserflächen

6.0

Maßlinie

Flurstücksgrenze

89

Flurstücksnummer

Gebäudebestand

305.03

Bestandsgeländehöhe in Meter über Normal Null

Bestehende Böschung

Art der baulichen Nutzung
maximale Anzahl der Vollgeschosse

Nutzungsschablone

C. Hinweise

Belange des Denkmalschutzes
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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750; Fax: 02761-9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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.4 DSchG NW).

Belange des Bodens
Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Artenschutz
Jeder Bauherrr ist zur Beachtung des bundesnaturschutzrechtlichen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz verpflichtet.

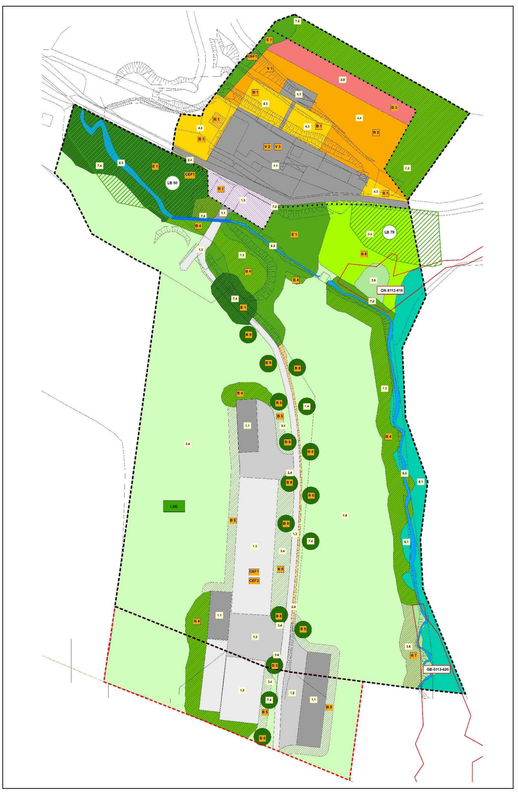
CEF-Maßnahmen

CEF1 Anbringen von Fledermauskästen
Als Ausgleich für den Verlust der nachgewiesenen und potenziellen Sommerquartiere für Fledermäuse sind insgesamt 25 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart durch eine fachkundige Person auszubringen. Als Hangplätze bieten sich die Pappeln im Süden der Hofanlage oder geeignete Bäume an den Waldrändern im Osten des Hofes an. Alternativ sind auch fassadenintegrierten Fledermausquartieren oder die Konstruktion von Fledermausquartieren auf den neuen Dachstühlen in Zusammenarbeit mit dem ausführenden Architekten.

CEF 2 Niststandorte für Rauchschwalben
Vor Abbruch der Stallgebäude ist der neue Stall zu planen und bauen. In diesem neuen Stall sind 20 Ersatznester für die Rauchschwalbe zu schaffen. Nach Fertigstellung des neuen Stalls, aber außerhalb der Brutzeit der Rauchschwalbe (Mitte März bis Ende September) kann der ehemalige Stall abgebrochen werden.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

(siehe auch: LFB Karte 2)



Legende:

V 1	V 1 - Beschränkung der Fäll- und Rodungszeit	B 4	B 4 - Pflanzung eines Gebüschesleiner Hecke (ca. 6.345 m²)
V 2	V 2 - Umweltbaubegleitung	B 5	B 5 - Ansaat von Landschaftsrasen (ca. 1.990 m²)
V 3	V 3 - Beschränkung der Abriss- und Bauzeit	B 6	B 6 - Extensivierung von Grünland (ca. 2.235 m²)
E 1	E 1 - Erhalt von Gehölzbeständen (5.980 m²)	B 7	B 7 - Entwicklung einer Feuchtwiese (ca. 410 m²)
R 1	R 1 - Entsiegelung (ca. 880 m²)	B 8	B 8 - Pflanzung von Einzelbäumen (11 Stück)
B 1	B 1 - Anlage von Gartenflächen (ca. 1.825 m²)	CEF1	CEF1 - Anbringen von Fledermauskästen
B 2	B 2 - Anlage von Gartenflächen mit Gehölzen (ca. 2.505 m²)	CEF2	CEF2 - Niststandorte für Rauchschwalben
B 3	B 3 - Anpflanzung einer Obstwiese (ca. 935 m², 5 Obstgehölze)		