Einfacher Bebauungsplan Nr. 108 *"Hofgut Stöcken"*

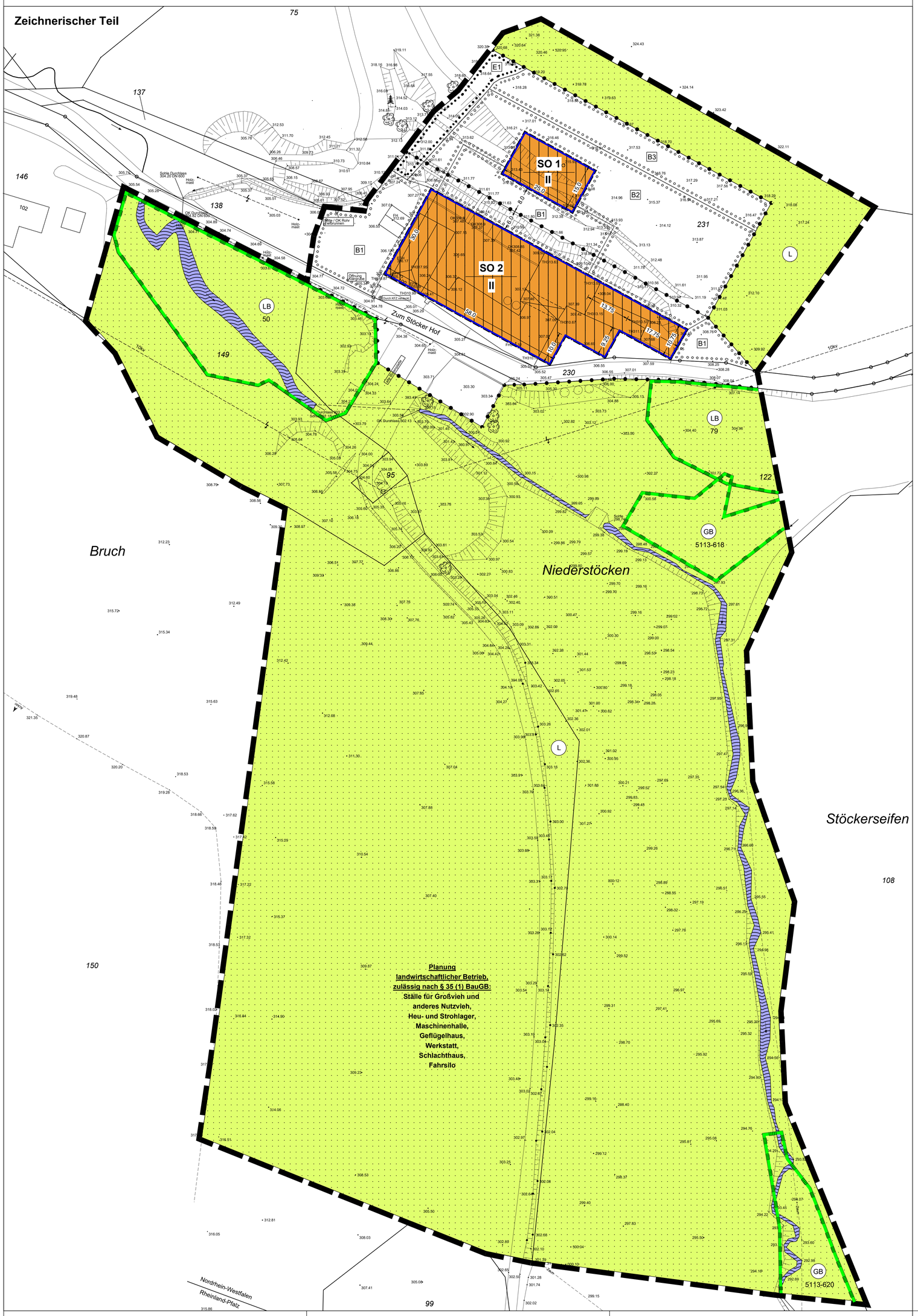
nach § 30 Abs. 3 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung)

M.: 1:500 im Original

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50m

N

Zeichnerischer Teil



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 Bauherr ist zur Beachtung des bundesnaturschutzrechtlichen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz verpflichtet.

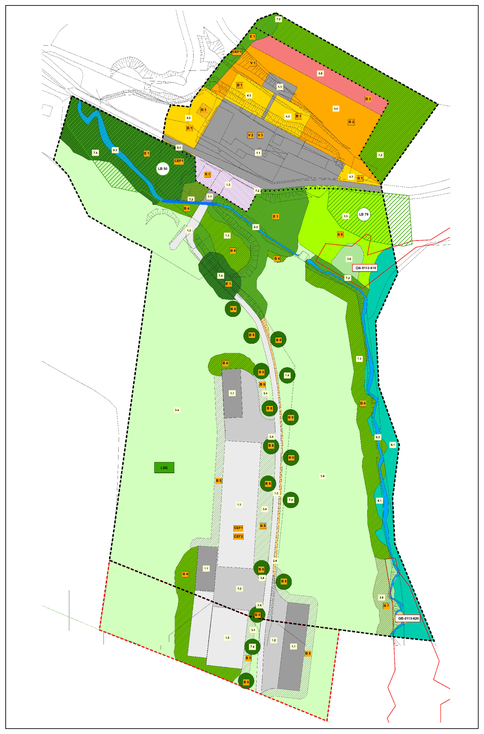
CEF-Maßnahmen

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 Gebüsches/einer 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)		

Verfahrensvermerke

Hiermit wird die geometrische Eindeutigkeit der Katastergrundlage bescheinigt.
Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Siegen, den .....

Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Das Verfahren:

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am **28.04.2016** gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB, aufgrund des Empfehlungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Kultur und Touristik in seiner Sitzung am 20.04.2016 die Aufstellung des einfachen **Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 108 „Hofgut Stöcken“** beschlossen. Die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am **18.06.2016.**

Freudenberg den, 07.11.2016

gez. Nicole Reschke L.S.
.....
Bürgermeisterin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Kultur und Touristik der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am **20.04.2016** das Konzept des einfachen **Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 108 „Hofgut Stöcken“** im Ortsbereich Niederstöcken sowie die Begründung und des zu erstellenden Umweltberichtes zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt. Der Entwurf des einfachen **Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 108 „Hofgut Stöcken“** im Ortsbereich Niederstöcken einschließlich der dazugehörenden Begründung mit Umweltbericht hat aufgrund der Bekanntmachung vom **18.06.2016** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.06.2016 - 28.07.2016** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Freudenberg den, 07.11.2016

gez. Nicole Reschke L.S.
.....
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am **06.10.2016** unter Berücksichtigung der Aussagen der Vorlage mit Nr. 154/2016 und auf Grundlage des Empfehlungsbeschlüsse des Ausschusses für Umwelt, Energie, Natur und Feuerschutz in seiner Sitzung am 20.09.2016 und des Ausschusses für Stadtentwicklung, Kultur und Touristik in seiner Sitzung am 21.09.2016 den einfachen **Bebauungsplane der Stadt Freudenberg Nr. 108 „Hofgut Stöcken“** im Ortbereich Niederstöcken in der vorliegenden Fassung sowie die Begründung einschl. Umweltbericht hierzu als Satzung beschlossen.
Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 Abs. 3 in Verbindung BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden am **05.11.2016.**

Freudenberg den, 07.11.2016

gez. Nicole Reschke L.S.
.....
Bürgermeisterin

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

Freudenberg den, 07.11.2016

gez. Nicole Reschke L.S.
.....
Bürgermeisterin

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

HKS
Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau
STADT - UMWELT

Seelbacher Weg 86
57072 Siegen
Tel.: 0271-3136-210
Fax: 0271-3136-211
Mail: h-k-siegen@t-online.de

gez. Dipl.-Ing. G. Kunze
Siegen, den 13.12.2016

STADT FREUDENBERG

EINFACHER
BEBAUUNGSPLAN NR. 108
"Hofgut Stöcken"

GEMARKUNG : Plittershagen FLUR : 9

Blattgröße: 0.95 / 0.89	
Datum: 13.12.2016	
Maßstab:	1:500
Stand: Satzungsbeschluss	
STADT FREUDENBERG Die Bürgermeisterin	

S 372 / N 477

HKS