

### **Begründung**

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 'Gambachweiher West'.

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 5.12.2002 den Einleitungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 'Gambachweiher West' gefasst.

Bisher wurden insgesamt 3 Änderungsverfahren durchgeführt.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich weitgehend vollzogen.

Das 4. Änderungsverfahren liegt im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes und umfasst die Parzellen Gemarkung Freudenberg, Flur 6, Flurstücke 803, 808, 812 und 858. Die Flurstücke 808 und 858 sind mit Zweifamilienhäusern bebaut; davon wird eins als Einfamilienhaus genutzt. Die sehr grossen Grundstücke waren ursprünglich sog. 'landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen' für Flüchtlinge und Vertriebene. Sie wurden im Zuge des Umlegungsverfahrens geteilt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 'Gambachweiher West' waren nur die am Gambachweg angrenzenden Teilflächen bebaubar. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden von den jetzigen Eigentümern entgegen ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen in südlicher Richtung erweitert werden. Durch die Erweiterung wird den Eigentümern ermöglicht, auf den Flurstücken 803 und 812 weitere Wohnhäuser zu errichten bzw. die vorhandene Bebauung zu erweitern.

Die Erschliessung der Grundstücke ist über eine gemeinsame private Zufahrt vom Gambachweg aus gesichert.

Durch die geplante Änderung kann hier zentrumsnaher Wohnraum sinnvoll geschaffen werden. Die Lage der neuen Baukörper greift die städtebauliche Ordnung der Umgebung mit zahlreichen Gebäuden in zweiter Reihe auf und fügt sich daher gut in die Umgebungsbebauung ein.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden bei der Erweiterung weitgehend übernommen. Die Festsetzungen hinsichtlich der Dachformen spiegeln das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Umgebung wider.

Für die Inanspruchnahme für die bislang intensiv genutzten Hausgrundstücke wird der ökologische Ausgleich in Form einer 3 m breiten privaten Grünfläche erbracht, die an der südöstlichen Grenze der Erweiterungsfläche festgesetzt wird.

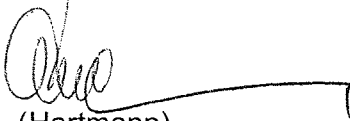
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist im Plangebiet das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort von dem Nutzungsberechtigten des Grundstücks zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Ansonsten ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Kanal zuzuführen.

Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial ist anzustreben (Massenausgleich). Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.

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 Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olper (Tel. 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ( 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Denkmalschutzgesetz NW).

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 'Gambachswieher West' und ist somit städtebaulich vertretbar.

Im Auftrag



(Hartmann)  
Baudezernent

### **Begründung**

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 'Gambachweiher West'.

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 5.12.2002 den Einleitungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 'Gambachweiher West' gefasst.

Bisher wurden insgesamt 3 Änderungsverfahren durchgeführt.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich weitgehend vollzogen.

Das 4. Änderungsverfahren liegt im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes und umfasst die Parzellen Gemarkung Freudenberg, Flur 6, Flurstücke 803, 808, 812 und 858. Die Flurstücke 808 und 858 sind mit Zweifamilienhäusern bebaut; davon wird eins als Einfamilienhaus genutzt. Die sehr grossen Grundstücke waren ursprünglich sog. 'landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen' für Flüchtlinge und Vertriebene. Sie wurden im Zuge des Umlegungsverfahrens geteilt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 'Gambachweiher West' waren nur die am Gambachweg angrenzenden Teilflächen bebaubar. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden von den jetzigen Eigentümern entgegen ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen in südlicher Richtung erweitert werden. Durch die Erweiterung wird den Eigentümern ermöglicht, auf den Flurstücken 803 und 812 weitere Wohnhäuser zu errichten bzw. die vorhandene Bebauung zu erweitern.

Die Erschliessung der Grundstücke ist über eine gemeinsame private Zufahrt vom Gambachweg aus gesichert.

Durch die geplante Änderung kann hier zentrumsnaher Wohnraum sinnvoll geschaffen werden. Die Lage der neuen Baukörper greift die städtebauliche Ordnung der Umgebung mit zahlreichen Gebäuden in zweiter Reihe auf und fügt sich daher gut in die Umgebungsbebauung ein.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden bei der Erweiterung weitgehend übernommen. Die Festsetzungen hinsichtlich der Dachformen spiegeln das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Umgebung wider.

Für die Inanspruchnahme für die bislang intensiv genutzten Hausgrundstücke wird der ökologische Ausgleich in Form einer 3 m breiten privaten Grünfläche erbracht, die an der südöstlichen Grenze der Erweiterungsfläche festgesetzt wird.


Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist im Plangebiet das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort von dem Nutzungsberechtigten des Grundstücks zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Ansonsten ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Kanal zuzuführen.

Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial ist anzustreben (Massenausgleich). Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.

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 Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olper (Tel. 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ( 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Denkmalschutzgesetz NW).

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 'Gambachweiher West' und ist somit städtebaulich vertretbar.

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hartmann', with a long horizontal line extending to the right.

(Hartmann)  
Baudezernent



## Öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Freudenberg

### 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachweiher West“

#### – Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Am 16.03.2006 beschloss der Rat der Stadt Freudenberg die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachweiher West“ als Satzung.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst die Flurstücke 803, 808, 812 und 858, Flur 6, Gemarkung Freudenberg.

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

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Stadt Freu-

denberg Nr. 50 „Gambachweiher West“ 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 tritt die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

#### Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 16.03.2006 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 § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
  - c) Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 2 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.
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 21.03.2006  
Der Bürgermeister  
Günther

