

1.QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR.65 "GEWERBEGEBIET WILHELMSHÖHE II"

STADT FREUDENBERG GEMARKUNG BÜHL, FLUR 4 M 1:500



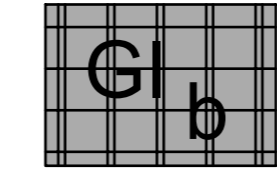
Präambel
 Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 65 „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am 01.12.2011 als Satzung beschlossen:
 - § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) § 13 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Oktober 2011 (GV. NRW. S.539), in Kraft getreten am 22. November 2011.
 - § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 496).
 - § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 255), zuletzt § 4 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S.272), in Kraft getreten am 4. Juni 2011.

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

Abgrenzung des Änderungsbereiches

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Bei dem in den folgenden GI - Gebieten verwendeten Begriff handelt es sich um die Abstandsliste 2007 zum Rundbrief des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (V - 3 - 8804.25.1) vom 06.06.2007. Die Stadt Freudenberg bedient sich dieser Abstandsliste bei der Gliederung über die Art der zulässigen Betriebe. Die Abstandsliste ist Bestandteil dieser Satzung (s. textliche Festsetzungen).



Nutzungs eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 - 9 BauNVO

- Zulässig sind:
1. Betriebsarten der Abstandsklasse VII (Iff. Nr. 204 - 221), der Abstandsklasse VI (Iff. Nr. 161 - 185 und 187 - 199) und aus der Abstandsklasse V (Iff. Nr. 122- 126 und 137 - 160) der o.g. Abstandsliste sowie Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad und sonstige Gewerbebetriebe.
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 3. Tankstellen
 4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind :

- Betriebsarten der Abstandsklasse I - IV (Iff. Nr. 1 - 80), der Abstandsklasse V (Iff. Nr. 81 - 121 und 127 - 136), der Abstandsklasse VI (Iff. Nr. 186) und aus der Abstandsklasse VII (Iff. Nr. 200 - 203) der o.g. Abstandsliste sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

- Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. §§12+14 BauNVO sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mass der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- z.B. GFZ 2,4 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
- z.B. 415,00 müNN Maximale Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante Gebäude) in Höhenmetern über Normalnull

Baulinien und Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 Parkplatz (die Befestigung darf nur mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteinen erfolgen)
- Fahrbahn
 Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
 Straßenbegrenzungslinie

- Flächen für Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen - Elektrizität

- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche: Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauONRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

An bzw. vor den nach Norden und Nord-Osten gelegenen Gebäudeaußenwänden sind Werbeanlagen sowie freistehende Werbeanlagen allgemein zulässig. Anlagen der Außenwerbung, die in einem Abstand bis zu 100 m zum Fahrbandrand der Autobahn A 45 (§ 9 Bundesfernstraßengesetz) und in einem Abstand bis zu 20 m vom Fahrbandrand der Landesstraße (§ 2 Straßen- und Wegegesetz NW) errichtet werden sollen, bedürfen der Zustimmung des zuständigen Straßenbaustraßenträgers. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Oberkante des Gebäudes (Attika/First) an der jeweiligen Stätte der Leistung nicht überragen. Als Werbeanlagen gelten neben Schildern und Transparenten auch Fahnen und Masten mit Beschriftung und Emblemen, sowie Beschriftungen der Schaufenster.

Ausnahmsweise können im Einzelfall max. 3 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung in Nord/West-, West-, Süd/West-, Süd-, Süd/Ost- und Ostrichtung zugelassen werden, sofern hierdurch die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen BAB 45 und L 908 nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt für Werbeanlagen an den Gebäudeaußenwänden, sowie für freistehende Werbeanlagen.

Über die Ausnahme kann nur im Einvernehmen mit dem Straßenbaustraßenträger der klassifizierten Straßen entschieden werden.

Wechsellichtwerbeanlagen, Laserlicht und Laserlichtwerbung sind unzulässig. Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

C. Sonstige und nachrichtliche Darstellungen

- Höhenschichtlinie
- Höhepunkt
- Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine
- Vorhandene Böschungen

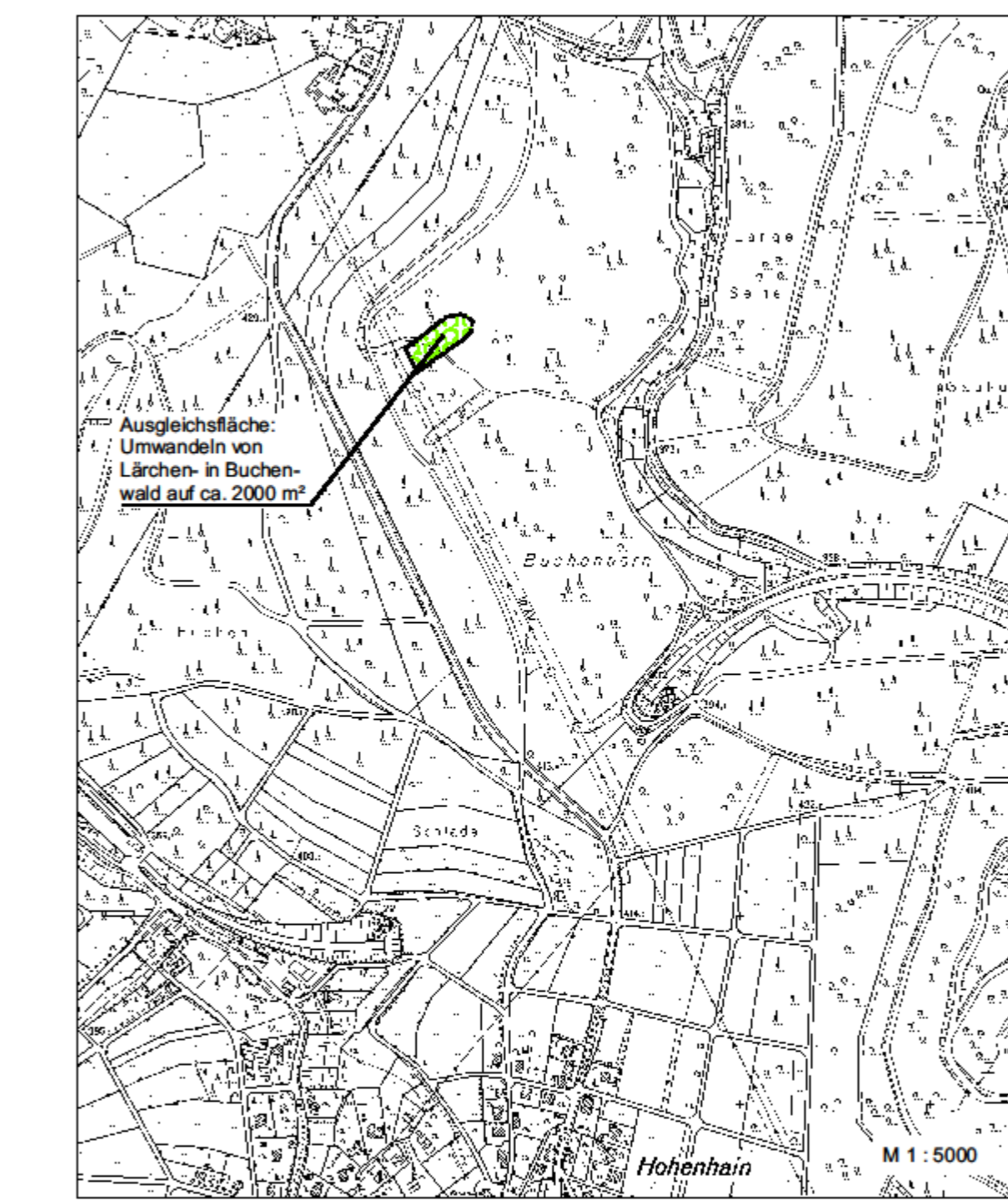
D. Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Freudenberg, den . . .

Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000 mit der Darstellung der externen ökologischen Ausgleichsflächen



Das Verfahren:

Der Rat der Stadt Freudenberg hat gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 10. November 2005 beschlossen. Die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 30. April 2011.

Freudenberg den, 28. Dezember 2011

gez. Günther L.S.

Bürgermeister

Der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 09. November 2005 die Konzeption zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes sowie die Begründung hierzu zum Zwecke der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gebilligt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes einschl. der dazugehörigen Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2009 gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10. Mai 2011 bis 12. Mai 2011 einschließlich öffentlich ausliegen.

Freudenberg den, 28. Dezember 2011

gez. Günther L.S.

Bürgermeister

Der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 06. Juli 2011 den Entwurf der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes sowie die Begründung einschl. Umweltbericht hierzu zum Zwecke der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht haben aufgrund der Bekanntmachung vom 03. September 2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. September 2011 bis 13. Oktober 2011 einschließlich öffentlich ausliegen.

Freudenberg den, 28. Dezember 2011

gez. Günther L.S.

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 01. Dezember 2011 die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB als Satzung beschlossen. Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden am 24. Dezember 2011.

Freudenberg den, 28. Dezember 2011

gez. Günther L.S.

Bürgermeister

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

Freudenberg den, 28. Dezember 2011

gez. Günther L.S.

Bürgermeister

STADT FREUDENBERG

1.QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR.65 "GEWERBEGEBIET WILHELMSHÖHE II"

Masstab 1:500

GEMARKUNG BÜHL, FLUR 4