

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung, des § 10 des Baugesetzbuches L. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGBl. I. S. 2253) in der z. Zt. gültigen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) L. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), hat der Rat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am ... die Festsetzung dieses Bebauungsplanes als Satzung nach dem Baugesetzbuch beschlossen.

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung und der Straßenbegrenzungslinie erkennbar ist.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- MI** Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 4. Sonstige, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 6. Gartenbaubetriebe

nicht zulässig sind:
 1. Tankstellen
 2. Vergnügungsstätten
 Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

- SO** Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO zulässig sind:
 großflächige Einzelhandelsbetriebe (Discountmarkt) mit einer Verkaufsfläche von maximal 900 qm.

- GEb** Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB Betriebsarten der Abstandsklasse VII Hb. Nr. 181, 182, 184, 186, 189, 190 und 192 der Abstandsliste 1994 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemeinen zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
3. X₄ und Anlagen
 Im einzelnen sind folgende Betriebsarten ausnahmsweise zulässig:
 181 Schweißereien, Drehereien, Schleifereien oder Schleifereien,
 182 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen,
 184 Tischlerereien oder Schreinerereien,
 186 Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Nähmaschinen,
 189 Spinnereien oder Webereien,
 190 Kettensäge- oder Sägenwerke, Herstellung von T-Stiften,
 192 Betriebe der ... S. Rundfunk, Telephon-, Telegraf- oder Elektrogerätebau sowie der ...
 Es können ausgenommen zugelassen werden:
 Vorrichtungen für Auflichts- und Berufslichtapparate, sowie die associateden und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und demgemäß in Grundfläche und Raumasse untergeordnet sind. Weitere Ausnahmen sind zulässig.
 Nicht zulässig sind:
 1. Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI (Hb. Nr. 1 bis 178) und aus der Abstandsklasse VII mit den Nrn. 179, 180, 183, 185, 187, 188, 191, 193 bis 196 der Abstandsliste 1994 zum Rd. Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 24.11.1994 (SNBl. NW 1330) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad
 Wohngebäude
 2. ...
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 4. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 5. Gartenbaubetriebe
 6. Tankstellen
 7. Vergnügungsstätten

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- z.B. **0,4** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- z.B. **0,8** Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
- 11** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- WA, MI, SO, GEb** Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 Die Baugrundstücke sind als Ausgleich die bauliche Nutzung mit standortgerechter und einheimischer Vegetation zu bepflanzen (Gehölzauswahl ist als Anlage der Begründung beigelegt). Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind ausnahmsweise zugelassen.

- g** geschlossene Bauweise
- o** offene Bauweise
- ED** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität
- Hauptabwasserleitung (unterirdisch)
- Hauptwasser Versorgungsleitung (unterirdisch)
 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- ST** Stellplätze für großflächigen Einzelhandelsbetrieb

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Freudenberg und Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet sind.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
- Gemischte Verkehrsflächen (Mischnutzung zwischen Fußgänger- und Fahrzeugverkehr)
- Sichtflächen sind oberhalb einer Höhe von 60 cm gemessen ab der Oberkante Fahrbahnrand von Sichthindernissen, baulichen Anlagen, Bepflanzungen, Einfriedungen usw. freizuhalten.

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche (Eicher Weiher)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Überschwemmungsgebiet
- Böschung
 Freizuhalten Fläche zum schadloßen Ableiten des Weibaches/Eicher Seifen Böschung
- Von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Aufbühnungen freizuhalten der Geländestreifen zum Schutz des Gewässers
- Hochwasserlinie IIQ-100

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
 hier:
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft.
 Aufbau von mehrstufigen Gehölzsaumen mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Form von Hecken und kleinen Gruppen, zur Schaffung von Sukzessionsflächen zwischen den Gebietsbereichen, unter Einbindung bestehender Gehölze, zwischen den Gebietsbereichen.
 Gehölzauswahl ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Gehölzauswahl ist der Begründung als Anlage beigelegt). Die Zufahrten zu den Grundstücken können in einer Breite von 3,00 m über die Grünfläche erfolgen.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

- Böschung
 Bachlauf
 Böschung } Gewässerfläche gemäß wasserrechtlicher Genehmigung nach § 31 §WIIG vom 29.06.1995
- Straßenbegrenzungslinie
 Fahrbahn
 Gehweg
 Straßenbegrenzungslinie } Verkehrsfläche gemäß Flächensitzungsbeschluss vom 02.06.1978

C. sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

- vorhandenes Gebäude und Hausnummer
- zu beseitigende Gebäude
- Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Böschungen
- vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Höhenangabe über NN

Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.
 Freudenberg, den 12.06.1997
 Der Stadtdirektor

gez. Ottmar Haardt
 Ottmar Haardt

2. OFFENLEGUNG

Bebauungsplan Nr. 24a
 "Stadtmitte II, Untere Olper Straße-Neufassung"
 Gemarkungen Büschergrund/Freudenberg

Maßstab 1 : 500