

**P r ä m e l**

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, die 5 vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr 24a "Stadtmitte II, Untere Olper Straße - Neufassung" in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung - GO - Reformgesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380), in Kraft getreten am 17. Oktober 2007
- § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der z.Z. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- § 86 der Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Geltungsbereich der 5 vereinfachten Änderung
- 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 storenden Handwerksbetriebe
- 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen nach § 4 Abs 3 BauNVO sind nicht zugelassen

**MI**

**Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO zulässig sind**

- 1 Wohngebäude
- 2 Geschäfts- u. Bürogebäude
- 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 4 Sonstige, die das Wohnen nicht wesentlich storen, Gewerbebetriebe
- 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 6 Gartenbaubetriebe

nicht zulässig sind

- 1 Tankstellen
- 2 Vergnügungstätten

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

**GE<sub>b</sub>**

**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 storen  
Ausnahme: siehe nach § 31 Abs 1 BauGB Betriebsarten der Abstandsklasse VII (Hd Nr. 181, 182, 184, 186, 189, 190 und 192 der Abstandsklasse 1994 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht übersteigen  
Im einzelnen sind folgende Betriebsarten ausnahmsweise zulässig:  
181 Schlossereien, Dreharbeiten, Schleifereien oder Schiefereien  
182 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen  
184 Tischereien oder Schreinereien  
186 Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken  
188 Spinnereien oder Webereien  
190 Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien  
192 Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefon-, Telegraf- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinschneidenden Industrie  
Es können ausnahmsweise zugelassen werden Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Weitere Ausnahmen sind zulässig.  
Nicht zulässig sind:  
1 Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI (Hd Nr. 1 bis 176) und aus der Abstandsklasse VII mit den Nrn. 179, 180, 183, 185, 187, 188, 191, 193 bis 196 der Abstandsklasse 1994 zum Rd. Ent. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 24.11.1994 (SMBI NW 1330) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad  
2 Wohngebäude  
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 Vergnügungstätten

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

z.B. **0,4** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

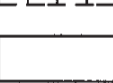
z.B. **0,8** Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

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

**WA MI SO GE<sub>b</sub>**

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 beigefügt). Nebenanlagen gemäß § 14 Abs 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind ausnahmsweise zugelassen

**g**

geschlossene Bauweise

**o**

offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze (§ 23 BauNVO)



Baulinie (§ 23 BauNVO)

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



Elektrizität



Hauptwasserleitung (unterirdisch)



Hauptwasserversorgungsleitung (unterirdisch)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen

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



Stellplätze für großflächigen Einzelhandelsbetrieb



Stellplätze für MI und GE<sub>b</sub>- Nutzungen nordöstlich des Weibeweges

Ausnahmsweise können Garagen, soweit die Anzahl der bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze nicht unterschritten werden errichtet werden

**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 Fahrverkehr)



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 schadlosen Ableiten des Weibeches/Eicher Seifen Böschung



Von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Aufhöhungen 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 beigefügt

**Private Grünfläche (§ 9 Abs 1 Nr 15 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Gehölzauswahl ist der Begründung als Anlage beigefügt) 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 S WHG vom 29.06.1995



Straßenbegrenzungslinie  
Fahrbahn  
Gehweg  
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 02.06.1978

**C sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter**



vorhandenes Gebäude und Hausnummer



zu besitzende Gebäude



Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen



Böschungen



vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen



geplante Grundstücksgrenzen



Höhenangabe über NN

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig

Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

57072 SIEGEN den 20. Dez. 1995

DIPL. ING. GEZ. H. CARL

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERM. ING.

Der Rat der Stadt Freudenberg hat die 5 vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 04.12.2008 gem. § 10 Abs 1 BauGB als Satzung beschlossen  
Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 Abs 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs 8 und § 13 BauGB in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung ortsüblich bekannt gemacht worden am 20.12.2008

Freudenberg den 22.12.2008

gez. Günther LS

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein

Freudenberg den

<b>STADT FREUDENBERG</b>	
<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 24 a</b> <b>"Stadtmitte II, Untere Olper Straße - Neufassung"</b>	Blattgröße 0 84 / 1 86
<b>5 vereinfachte Änderung</b>	Datum
GEMARKUNGEN Buschergrund / Freudenberg	Maßstab 1 500
	Stand
	STADT FREUDENBERG Der Bürgermeister