



Stadt Freudenberg

Textliche Festsetzungen

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 108 "Hofgut Stöcken"

Stand: 17.06.2016

Stadt Freudenberg
Abteilung Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung
Mórer Platz 1
57258 Freudenberg

in Zusammenarbeit mit:

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

seelbacher weg 86
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de

HKR

Stephan Müller
Landschaftsarchitekten

UMWELT • STADT • LAND

rehwinkel 15
51580 reichshof

tel. 02297 / 9008-20
fax 02297 / 9008-29
mail: info@h-k-reichshof.de
www.hkr-landschaftsarchitekten.de

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) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



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 Lagerhallen und Lagerplätzen,
- gärtnerische Nutzungen einschl. 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,
- ein Hofladen mit Lager, Büro und Nebenräumen,
- ein Veranstaltungsraum mit Nebenräumen in einer maximalen Größenordnung von maximal 100 m² Grundfläche,
- 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

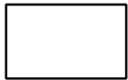
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



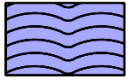
Baugrenze



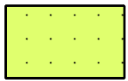
Überbaubare Grundstücksflächen



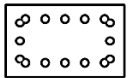
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren
Flächen zulässig



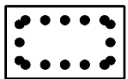
Wasserflächen



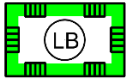
Flächen für die Landwirtschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Abs. 6 BauGB)



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)

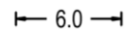


Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

hier: Geschützter Landschaftsbestandteil

- LB 50 (LB Nieder Stöcken, Erlengehölz mit Bachlauf)
- LB 79 (LB Stöckerseifen, Bach begleitender Laubgehölzbestand)

B. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter



Maßlinie



Flurstücksgrenze

89

Flurstücksnummer



Gebäudebestand

305.03

Bestandsgeländehöhe in Meter über Normal Null

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.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

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 dazugehörigen 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