



# STADT FREUDENBERG

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan der Stadt Freudenberg  
Nr. 43a "*Stadtmitte I, E, Neufassung*"  
(*Bebauungsplan der Innenentwicklung*)  
*3. qualifizierte Änderung und Erweiterung*  
*im Stadtteil Freudenberg*  
nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

Stand: 28.05.2024

# HKS

Gerhard Kunze  
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

freudenberger straße 383  
57072 siegen

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

## Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat den **Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 43a "Stadtmitte I, E, Neufassung, 3. Änderung**, in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am ..... 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- §§ 1, 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). und der Planzeichenverordnung 1990- (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Bebauungsplanänderung  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen der Bebauungsplanerweiterung

## **Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

### 1. Zulässigkeit von Nutzungsarten in den Mischgebieten

Zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3-9 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht zulässig.

Darüber hinaus sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten auch außerhalb des Gebietes, das überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist (§ 6 Abs. 3 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## **Grundflächenzahl (GRZ)**

Eine geringfügige Überschreitung der GRZ bis 0,85 ist zulässig.

## **Berechnung der Geschossfläche**

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

## **Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**

## **Höhe baulicher Anlagen (Oberkante OK) in Meter (m) über Normalhöhen-null (NHN) als Höchstmaß**

Über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten maximalen Höhe (Oberkante) baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhen-null (ü.NHN). Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, Technikräume u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

## **Offene Bauweise**

### **Baugrenze**

### **Überbaubare Grundstücksflächen, Mischgebiet**

#### **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

#### **Straßenverkehrsflächen, privat**

#### **Wasserflächen**

#### **Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (nachr. Übernahme)**

- Bach Weibe (Asdorfer Bach), Quelle: Elwas-Karte (elwasweb.nrw.de) -

„Aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw.-minderung sind im Plangebiet Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig.“

#### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß**

##### **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

##### Lärmschutz an Gebäuden -LS-

Auf den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS) eingetragenen Gebäudeseiten zur Bahnhofstraße hin sind für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018 zu erfüllen.

„Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.“

#### **Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen**

##### **Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

##### Erhaltungsmaßnahme E 1 (Erhalt des Gewässers mit Uferbepflanzung)

Die in der Planzeichnung mit der Ziffer E 1 gekennzeichnete Bereiche des Gewässers mit der vorhandenen Bepflanzung sind zu erhalten. Beeinträchtigungen und Störungen während des Baubetriebs sind zu vermeiden.

##### Erhalt Einzelbaum

Ein Rückschnitt ist zulässig. Bei einem Verlust eines Einzelbaumes muss eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück erfolgen.

#### **Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer, der zuständigen Versorgungsträger und der Stadt**

## **B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

### **1. Gestaltung der Gebäude**

Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Flach-, Zelt- und Pultdach zulässig. Weitere Dachformen sind nicht zugelassen. Blockhäuser sind nicht zulässig.

Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sowie Heizungsanlagen aus regenerativen Energien sind zulässig.

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

1. Putzfassaden	- grau-weiß - Pastellfarben - helle Farben	RAL 7035 und heller oder RAL 1013 bis 1015 und heller RAL 1018, 9001 und heller
2. Schieferfassaden	- basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
3. Holzverkleidung	- Holznaturtöne - grau-weiß	RAL 7035 und heller

Dächer sind nur zulässig in den Farben:

Basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
Lehmbraun	RAL 8003 und dunkler
Schwarzblau	RAL 5004

Glänzendlasierte Dacheindeckung ist nicht zulässig. Zinkeindeckungen sind erlaubt. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Diese Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

Von den v.g. Festsetzungen zur farblichen Gestaltung sind Solarmodule ausgenommen.

### **2. Gestaltung der Freibereiche**

Die nicht zur GRZ (GRZ 0,8 gehörigen Flächen sind als Grünfläche zu gestalten. Die Einbringung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sowie Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen sind nicht zulässig. Hinsichtlich der Gestaltung der Freibereiche wird auf den aktuellen Leitfaden "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten" des Städte- und Gemeindebundes NRW (11/2019) hingewiesen.

### **3. Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Nebenlagen**

Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ausnahmsweise dürfen Böden von Carports versiegelt werden.

## **D. Hinweise**

### **1. 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: 02761-937520) 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG NW).

### **2. Belange des Bodens**

Nach den §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung 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. Auf dem Flurstück 239 ist der Boden durch die bisherige gewerbliche Nutzungbereichsweise mit Schadstoffen verunreinigt worden. Geplante Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit den Bodenschutzbehörden im Rahmen einer Sanierungsplanung abzustimmen.

### **3. Artenschutz**

Jeder Bauherr ist zur Beachtung des bundesnaturschutzrechtlichen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz verpflichtet.

#### **3.1 Maßnahme V1 „Empfehlungen zu Leuchtmitteln und Ausleuchtung von Außenanlagen“**

Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten einzusetzen. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen sich nicht mehr als maximal 60 °C erhitzen. Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer ist unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungsniveau so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen.

Die Lichtausstrahlung sollte nur in den unteren Halbraum erfolgen. Ein Ausstrahlwinkel von kleiner 70° zur Vertikalen ist einzuhalten (Vermeidung von Streulicht und Streulichtverlusten). Hierzu können Leuchten mit horizontal abstrahlender, asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden. Auf Anstrahlungen (z.B. von potenziellen Gebäudequartieren, Gehölzflächen und der Weibe) ist soweit wie möglich zu verzichten. Je nach Hersteller und gewünschter Lichtfarbe bzw. Nutzungsbereiche sind Leuchtmittel in einem warm-weißen bis gelben-orangefarbenem Spektrum zu verwenden.

### 3.2 Maßnahme V2 „Bauzeitliche Regelungen“

Um die Erfüllung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind alle zum Abbruch vorgesehenen Gebäude vor Beginn der Abbrucharbeiten auf direkte und indirekte Nutzungshinweise durch Vögel und Fledermäuse zu überprüfen. Zur Vorbereitung der Abbrucharbeiten sind zwischen Mai und August drei Ausflugskontrollen (Zwergfledermaus), insbesondere bei Haus Nr. 48, durchzuführen.

Die Erfassung möglicher Bruten des Mauerseglers erfolgt im zeitlichen Rahmen der Ausflugskontrollen für Fledermäuse. Bei Befunden ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein abzustimmen. Möglich sind dabei das Festlegen artenschutzrechtlicher Maßnahmen, wie z. B. zeitliche Beschränkungen zum Abbruch der Gebäude zwischen Mitte November und Mitte März oder Anbringen von Nisthilfen / Ersatzquartieren. Werden bei obigen Untersuchungen keine Hinweise gefunden, ist der Abriss, wenn möglich, zwischen Mitte November und Ende Februar, also außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brutzeit von Vögeln, durchzuführen.

### 3.3 Maßnahme V3 „Zeitliche Beschränkung zum Entfernen von Gehölzen“

Für das Entfernen der Sträucher und Fassadenbegrünung sind für europäische Vogelarten zeitliche Beschränkungen zum Entfernen der Gehölze vorzusehen. Für die sonstigen, nur national geschützten europäischen Vogelarten gilt eine zeitliche Beschränkung zum Entfernen der Gehölze außerhalb der allgemeinen Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und 1. März. Die Zeiten sind durch eine faunistische Fachkraft zu überprüfen, sollte sich witterungsbedingt der Brutzeitraum verlagern. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch einen faunistischen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass keine Tiere in den Gehölzen brüten.

### 3.4 Artenschutzprüfung ASP II

Eine Artenschutzprüfung der Stufe II mit den Schwerpunkten Ausflugskontrolle Zwergfledermaus und Brutnachweise Mauersegler ist als Vorbereitung für den Abbruch von Gebäuden erforderlich.

## **4. Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich in Bereichen mit hoch anstehendem drückendem Grundwasser, das mit der durch das Plangebiet fließenden „Weibe“ kommuniziert. Diesbezüglich sollte auf eine Unterkellerung von Gebäuden verzichtet werden. Weitere schützende Baumaßnahmen sollten in Betracht gezogen werden.

## **5. Überflutungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der bei einem Extremhochwasser überflutet werden kann. Es wird auf § 5 WHG hingewiesen. Demnach ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Der *Ausschuss für Stadtentwicklung und Digitalisierung* der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am **11.12.2021** gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 und § 13 Abs. 4 BauGB die Aufstellung der **3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Stadt Freudenberg Nr. 43a "Stadtmitte I, E, Neufassung**, im Stadtteil Freudenberg beschlossen.

Die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. BauGB erfolgte am .....

**Freudenberg, den .....**

**Die Bürgermeisterin**

.....

Nicole Reschke

Der *Ausschuss für Stadtentwicklung und Digitalisierung* der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss gefasst, den zu erarbeiteten Entwurf der **3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Stadt Freudenberg Nr. 43a "Stadtmitte I, E, Neufassung**, im Stadtteil Freudenberg sowie die Begründung hierzu gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszu-legen.

Der Entwurf der **3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Stadt Freudenberg Nr. 43a "Stadtmitte I, E, Neufassung**, im Stadtteil Freudenberg einschließlich der dazugehörenden Begründung haben in der Zeit vom ..... – ..... einschließlich öffentlich ausgelegt.

**Freudenberg, den .....**

**Die Bürgermeisterin**

.....

Nicole Reschke

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am ..... unter Berücksichtigung der Aussagen der Vorlage mit Nr. .... und auf Grundlage des *Ausschusses für Stadtentwicklung und Digitalisierung* in seiner Sitzung am ..... die **3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Stadt Freudenberg Nr. 43a "Stadtmitte I, E, Neufassung**, im Stadtteil Freudenberg in der vorliegenden Fassung sowie die Begründung hierzu als Satzung beschlossen.

Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 Abs. 3 in Verbindung BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden am .....

**Freudenberg, den .....**

**Die Bürgermeisterin**

.....

Nicole Reschke

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



**Freudenberg, den .....**  
**Die Bürgermeisterin**

.....  
Nicole Reschke