Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0 Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 „Struth", 3. qualifizierte Änderung und Erweiterung § 9 Abs. 7 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GI_b — Nutzungseingeschränktes Industriegebiet
§ 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 bis 9 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

10,0 — Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

HBA — Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in m über NN (<= 388,0 müNN)

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

nicht-überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze
§ 23 Abs. 1 BauNVO

1.5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

unterirdisch (nicht eingemessen)

1.7 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entwicklungsziel: naturnahe Fließgewässer

Entwicklungsziel: Extensive Grünlandnutzung

Entwicklungsziel: Sukzession

Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Gebüschgruppen

Entwicklungsziel: Bruchwald / Extensivgrünland

Entwicklungsziel: Amphibiengewässer

Entwicklungsziel: Wiederherstellung der Durchgängigkeit

1.9 Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.10 Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

1.11 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Zweckbestimmung Uferrandstreifen

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1.12 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

112 — Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

E — Eingriffsfläche

A1-A9 — Ausgleichsfläche

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Nutzungseingeschränktes Industriegebiet (GI_b)
§ 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 bis 9 BauNVO

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art außer die für unzulässig erklärten Betriebe,
2. Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
1. Betriebsarten aus den Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste mit den lfd. Nr. 1-94, 97-150 sowie 152-160 zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
2. Vergnügungsstätten.

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

Grundflächenzahl
Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, sofern versiegelt, sowie überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, sind gemäß §19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

Höhe der baulichen Anlage
Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen ü.N.N. wird gemessen bis Oberkante First bzw. Oberkante Attika. Ausnahmsweise können für turmartige Bauformen (Silos, Schornsteine, Aufzugs- und Treppentürme o.ä.) auch höhere Anlagenhöhen zugelassen werden. Die zuständige Luftfahrtbehörde ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren einzubinden, wenn Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Antennen einzeln oder gesamt eine Höhe von 20m über Grund überschreiten.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksflächen
Überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte
Begünstigter der mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (L 1) ist die Gemeinde Burbach.

1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsfläche A1:
Entwicklungsziel Naturnahe Fließgewässer
Maßnahmen: Der Schotterweg und die darunter vorhandene Verrohrung des Jedeicherflusses sind zu beseitigen und in diesem Bereich ein dem umgebenden Bestand entsprechendes Bachprofil wiederherzustellen.

Ausgleichsfläche A2:
Entwicklungsziel: Extensive Grünlandnutzung
Bei Teilen der Fläche handelt es sich um geschützte Biotope nach § 62 LG NW. Die Fortsetzung der extensiven Grünlandnutzung wird festgesetzt. Einzelheiten sind in Absprache mit der Biologischen Station Rothaargebirge sowie der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein, z.B. im Rahmen des Vertragsnaturschutzes, mit dem Bewirtschafter festzulegen.

Ausgleichsfläche A3 und A4:
Entwicklungsziel: Sukzession
Vorhandene Nadelbäume sind zu entfernen. Soweit erforderlich, ist alle 2-3 Jahre ist eine Nachpflege durchzuführen, um die aufkommende Fichtenverjüngung zu beseitigen. Ansonsten ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Ausgleichsfläche A5 und A7:
Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit einzelnen Gebüschgruppen
Maßnahmen: Die Fläche ist durch das gezielte Entfernen von Gehölzen (80-90 % der Schlehen und Weißdornsträucher, 50-60 % der Birken und Wildkirschen) zu entbuschen. 10 m breite Streifen entlang von Weidezäunen sind komplett von Gehölzen freizustellen. Diese Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Kuckuck im Sinne des § 44(5) BNatSchG herzustellen, bevor mit der Erschließung im Erweiterungsbereich des Gewerbegebiets „Struth" begonnen wird. Bei Teilen der Fläche handelt es sich um geschützte Biotope nach § 62 LG NW.

Bewirtschaftungsempfehlung:
Offene und entbuschte Flächen sind als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd hat erst ab 15. Juni eines jeden Jahres zu erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Aufkommende Gehölze sind regelmäßig zu entfernen, Feuchtstellen mit Hochstauden sind durch extensive Pflege zu erhalten und in Randbereichen gezielt zu entwickeln.

Ausgleichsfläche A6:
Entwicklungsziel: Naturnaher Bruchwald / Extensivgrünland:
Maßnahmen: Vorhandene Nadelbäume sind zu entfernen und ggf. aufkommender Nadelbaum-Jungwuchs regelmäßig zu beseitigen. Diese Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Schwarzstorch im Sinne des § 44(5) BNatSchG herzustellen, bevor mit der Erschließung im Erweiterungsbereich des Gewerbegebiets „Struth" begonnen wird. Bei Teilen der Fläche handelt es sich um geschützte Biotope nach § 62 LG NW.

Wiesenflächen sind als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd hat erst ab 15. Juni eines jeden Jahres zu erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Aufkommende Gehölze sind regelmäßig zu entfernen.

Ausgleichsfläche A8:
Entwicklungsziel: Amphibiengewässer
Maßnahmen: Im westlichen Randbereich der Waldlichtung ist ein mind. 200 m² großer Regenwasserteich auszuheben. Diese Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Schwarzstorch im Sinne des § 44(5) BNatschG herzustellen, bevor mit der Erschließung im Erweiterungsbereich des Gewerbegebiets „Struth" begonnen wird.

Ausgleichsfläche A9:
Entwicklungsziel: Wiederherstellung der Durchgängigkeit
Maßnahmen: Das vorhandene Stauwehr am Wetterbach (Haigerbach Station km 9,760) ist zurückzubauen, so dass eine Durchgängigkeit für Fische wiederhergestellt wird. Diese Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Schwarzstorch im Sinne des § 44(5) BNatschG herzustellen, bevor mit der Erschließung im Erweiterungsbereich des Gewerbegebiets „Struth" begonnen wird.

1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Uferrandstreifen sind bauliche Anlagen sowie Veränderungen des natürlichen Geländeniveaus (Aufschüttungen und Abgrabungen) unzulässig.

1.7 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Maßnahmen A1 bis A9 außerhalb des Baugebietes werden insgesamt der mit E gekennzeichneten Fläche hinsichtlich der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dieser Fläche durch die bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffen zugeordnet.

2.0 Hinweise

2.1 Baumkataster
Einzelne Bäume innerhalb des Plangebietes können im Baumkataster der Gemeinde Burbach stehen. Eingriffe in den Baumbestand bedürfen der Erlaubnis.

2.2 Bodenaushub
Die Vermeidung von überschüssigen Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

2.3 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (Kultur- und/ oder naturgeschichtlicher Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW)

2.4 Bodenverunreinigung
Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch oder Konsistenz) zu achten. Bei einem Verdacht auf Kontamination ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zu informieren.

2.5 Kampfmittelverdachtsflächen
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Burbach zur Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes zu verständigen.

2.6 Abstandsliste
Es wird verwiesen auf die Abstandsliste zum Abstandserlass des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007. Die Abstandsliste ist der Begründung als Anhang beigefügt.

2.7 Geländeaufschüttung
Für Geländeaufschüttungen darf nur reiner, unbelasteter und bautechnisch geeigneter Erd- und Felsaushub verwendet werden.

2.8 Artenschutz
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 65 ff BauO NRW).
In diesem Zusammenhang sind Baumaßnahmen einschließlich Baufeldvorbereitung nur außerhalb der Brutzeit im Plangebiet vorkommender europäischer Vogelarten (April – August) durchzuführen. Im Falle größerer Gebäudeverglasungen ist so genanntes Vogelschutzglas zu verwenden. Zum Schutz vor Störungen sind am nördlichen Rand des Industriegebietes Sichtschutzzäune zu errichten. Eine nächtliche Beleuchtung gebietsinterner Straßen und Hallen ist zum Schutz von Fledermäusen auf das notwendige Maß zu reduzieren (vgl. Umweltbericht).
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Kleinspecht im Sinne des § 44(5) BNatSchG sind im Umfeld des Plangebietes mind. 40 potentielle Höhlenbäume zu erhalten (vgl. Umweltbericht). Die Durchführung dieser Maßnahme wird über die allgemeine Regelung zur Forstbewirtschaftung zwischen dem Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen und der Gemeinde Burbach als Grundstückseigentümerin sichergestellt.

2.9 Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung für die geplante Nutzung kann durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burbach maximal bis zu 1.200 l/min über zwei Stunden sichergestellt werden. Der Löschwasserbedarf der Firma wird gemäß E-Mail vom 17.06.2011 auf 1.600 l/min über zwei Stunden beziffert. Da es sich um ein Vorhaben bezogenes Bauleitplanverfahren handelt, hat der Antragsteller bzw. die Firma spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch den entsprechenden Nachweis über den Grundschutz, d.h. über das Löschwasserbereitstellungsdefizit von 400 l/min selbst zu erbringen.

2.10 Monitoring
Umsetzung und Erfolg der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind durch ein mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmtes Monitoring zu überprüfen.