Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0 Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 "Struth", 4. qualifizierte Änderung

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

GE_b — Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Art der baulichen Nutzung

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

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

GFZ = (2,4) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

GH max. 370m ü NN — Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Normalnull (NN)
§ 18 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze
§ 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

W — Wirtschaftsweg

1.5 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen; Zweckbestimmung:

B — Böschungsfläche

1.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen (offener Graben)

1.7 Flächen für Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Wald

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
siehe Text (Teil B) Punkt Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklungsziel: Erhalt artenreicher Magerweiden

Entwicklungsziel: Wiederherstellung artenreicher Magerweiden

Entwicklungsziel: Naturnaher Waldrand

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
siehe Text (Teil B) Punkt Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B. 1 — Kennzeichnung der Pflanzmaßnahme

Anpflanzung von Laubbäumen

Erhalt von Laubbäumen

1.8 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

363.8 — Sollhöhe Gelände in m über Normalhöhennull (NHN); eine Abweichung von ± 0,1 m ist zulässig.

1.9 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

Flurgrenze

Flur 5 — Flurnummern

vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

172 — Flurstücksnummern

38 — vorhandene Gebäude

Böschungsbereich (Darstellung unverbindlich)

Dürrenbach — offen gelegter Graben (eingemessen)

×361,50 — Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)

Laubbaum (zum Erhalt empfohlen)

Text (Teil B) zur Planzeichnung

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet (GE_b)
Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

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 und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII gem. Anlage 1 zum RdErl des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007 sind unzulässig,
2. Vergnügungsstätten,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

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

Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen bis Oberkante First bzw. Oberkante Attika.

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

Entwicklungsziel: Erhalt artenreicher Magerweiden
Maßnahmen: Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften (Schafbeweidung oder Mahd) und dauerhaft als Grünland zu erhalten.

Entwicklungsziel: Wiederherstellung artenreicher Magerweiden
Maßnahmen: Die Flächen sind durch ein komplettes Herausreißen der Sträucher mit Wurzel zu entbuschen. Vorhandene Nadelbäume sind zu entfernen, einzelne Laubbäume sind gemäß Darstellung in der Plankarte zu erhalten. Anschließend ist die Fläche in die extensive Bewirtschaftung (Schafbeweidung oder Mahd) der angrenzenden Flächen einzubeziehen.

Entwicklungsziel: Naturnaher Waldrand
Maßnahmen: Die Flächen sind als naturnaher Waldrand zu entwickeln. Vorhandene Nadelbäume sind zu entfernen und durch Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Sträucher zu ersetzen.

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

1.4.1 Innerhalb der Umgrenzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Kennzeichnung 1 ist eine geschlossene Baum-Strauch-Hecke unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher anzupflanzen. Der Anteil Anpflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung beträgt für die Gesamtpflanzung 10 % und von Laubbäumen 2. Ordnung 20 % der Einzelpflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch je 2 m² und 1 Baum je 10 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen.

1.4.2 Innerhalb der Umgrenzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Kennzeichnung 2 ist durch Anpflanzung von Hainbuche (Carpinus betulus) oder Feldahorn (Acer campestre) eine geschlossene Baumhecke zu entwickeln und regelmäßig zu pflegen (Mindest-Pflanzqualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., Höhe 200 cm).

1.4.3 Innerhalb der Umgrenzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Kennzeichnung 3 ist die Fläche locker mit Sträuchern der folgenden Arten (Auswahlliste) zu bepflanzen:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Faulbaum
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix div. spec.	-	Weide
Sambucus nigra u. racemosa	-	Holunder
Virburnum opulus	-	Gew. Schneeball

Die einzelnen Arten sind in Gruppen zu jeweils 4-6 Exemplaren zu pflanzen.

1.4.4 Je Baumsymbol in der Plankarte ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum der nachfolgenden Arten (Auswahlliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

2.0 Hinweise

2.1 Artenschutz
Durch Geländeveränderungen, Gehölzrodungen, Baumaßnahmen und insbesondere evtl. Abbrucharbeiten an bisher vorhanden Gebäuden darf nicht gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG.
Die Gehölzrodungen, Erschließungsarbeiten und Baufeldfreimachungen dürfen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) zwecks Beachtung dieses artenschutzrechtlichen Störungsverbotes nach § 44 BNatSchG nicht durchgeführt werden.

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

2.3 Bodenaushub
Die Vermeidung von überschüssigem 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.

2.4 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes 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 / Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax. 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindesten drei 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 Denkmalschutzgesetzt NRW).

2.5 Bodenverunreinigungen
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.

2.6 Deutsche Bahn AG
Durch den Eisenbahnbetrieb und due Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch magnetische Felder, etc.), die zu Imissionenen an benachbarter Bebauung führen können.

2.7 Immissionsschutz
Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte sind Lkw-Umfahrungen und Absetz- und Aufnahmevorgänge von Containern in den Nachtzeiten von 22:00 bis 06:00 Uhr und morgens in der Ruhezeit von 6:00 Uhr bis 7:00 Uhr nicht zulässig. D.h. Die Umfahrung der Bestandshalle und das Befahren der Betriebserweiterung erfolgt erst nach 7:00 Uhr und das Absetzten und Aufnehmen von Containern erfolgt ebenfalls erst ab 7:00 Uhr. Auch in der Ruhezeit zwischen 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr finden die genannten Vorgänge nicht statt.

2.8 Kampfmittelverdachtsflächen
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.