Zeichenerklärung

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Aus Gründen des Immissionsschutzes sind jedoch Betriebe der Abstandsklassen I bis VI und der Abstandsklasse VII lfd. Nr. 192-195, 198-199, 202, 204-205, 207, 209 und 212 Abstandserlass NRW und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 2.4.1998 MBl. NW S. 744ff. siehe Erläuterungsbericht). Zulässig sind Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 2 und 4 BauNVO. Ausnahmsweise können Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1-2 zugelassen werden. Unzulässig sind Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 3 und (3) Nr. 3 BauNVO.

0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

TH 10.5 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß = Traufhöhe max. 10,5 m über Gehweg (§ 18 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 1 - 6 BauNVO.

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 22 Nr. 2 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St — Stellplätze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

a — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: a = Landwirtschaftliche Wirtschaftswege
b = Grundstückszufahrten

Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB sowie Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Fläche für Abfallentsorgung
Zweckbestimmung: Standort für Recycling - Container

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

Unterirdische Hauptversorgungsleitungen
hier: Strom, Wasser, Telefon

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Ü — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
hier: Überschwemmungsgebiet

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB

Fläche für die Landwirtschaft

B) Darstellungen

Vorhandene Gebäude

Böschungen und Aufschüttungsbereiche

138 — Flurstücksgrenzen und -nummern

Flurgrenzen

H — Bushaltestelle

Sperrung der Durchfahrt für Lastkraftwagen

Sichtfeld bei einer zulässigen Geschwindigkeit innerhalb und außerhalb der geschlossenen Ortschaft von 50 km/h gem. RAS-K-1 Ziffer 3.4.3 (Anfahrsicht)
Das Sichtfeld ist ständig von Bebauung oder Bepflanzung, welche über eine Höhe von 0,80 m hinausgeht, freizuhalten.

C) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Die beim Straßenbau entstehenden Böschungen und öffentliche Grünflächen sind strukturreich zu gestalten. Hierzu gehört die Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen und Sträuchern. Die Anpflanzung von Koniferen ist verboten. Vor der Pflanzung müssen nicht mehr benötigte Asphaltflächen entfernt, verdichtete Schotterflächen aufgelockert und der Boden fachgerecht vorbereitet werden.

2. Im Gewerbegebiet ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum (einheimisch und standortgerecht) zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen einzugrünen. Besonders empfehlenswert ist die Einbringung der genannten Bäume und Sträucher an der Ostgrenze des Gewerbegebietes.

3. Die Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu erstellen.

4. Zur Sicherstellung einer zeitnahen Kompensation erfolgt folgende Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen gem. § 9 (1a) BauGB:
a) Anlage von wassergebundenen Stellplätzen und Straßenverbreiterung = Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche/Böschung mit Gehölzen
b) Umbau der Weiherstraße im südlichen Abschnitt (Anlage 3) = Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes (= Ökokonto)
Die Umsetzung und Kostenerstattung regeln die §§ 135a ff BauGB.

5. Alle Anpflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen gem. der Empfehlungen des Kreis Siegen - Wittgenstein (2000): „Landschaftliches Gestalten mit einheimischen Gehölzen und Stauden im Kreis Siegen - Wittgenstein" vorzunehmen (Artenwahl, Qualitätsangaben, Pflanzplanung etc.). Die Pflanzmaßnahmen sollten spätestens in der, der Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

D) Gestaltungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO-NRW

Für den Bereich des Gewerbegebietes wird festgesetzt:

1. Zulässig sind Dachneigungen von 0° bis 30°.

2. Die Dacheindeckungen der Haupt- und Nebengebäude müssen in den dunklen Farben grau oder braun gehalten sein. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

3. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und müssen unterhalb der Traufe angebracht werden. Leuchtreklamen sind nur bis zu 2 m² Größe und nur in der Farbe weiß oder in heller Pastellfarbe zulässig. Wechsellicht- und Buntlichtwerbeanlagen sind unzulässig.

E) Empfehlungen, Erläuterungen, Hinweise

1. Aus Gründen des Bodenschutzes muss eine Flächenversiegelung außerhalb von Gebäuden auf das funktional notwendige Mindestmaß reduziert werden (§ 1a BauGB). Es wird empfohlen hierfür wasserdurchlässige Flächenbefestigungen zu wählen und auf die Durchlässigkeit des Unterbaues zu achten. Stell- und Hofflächen können z.B. als Schotterrasen, Kies-/Splittdecke, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster oder Splittfugenpflaster erstellt werden. Für Werksfahrwege und Zufahrten können Poren- und Splittfugenpflaster verwendet werden, für öffentliche und private Gehwege eignen sich u.a. Porenpflaster.

2. Die Sperrung der Weiherstraße für den LKW-Verkehr ab der Wendeanlage in Richtung Norden wird mit straßenverkehrsrechtlichen Regelungen (z.B. Beschilderung, Barrieren) geordnet.

3. Die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche erfolgt derzeit als extensives Grünland. Um diese Nutzung zu sichern sollte geprüft werden, ob eine Förderung dieser Bewirtschaftung über das Kulturlandschaftsprogramm des Kreises Siegen-Wittgenstein möglich ist.

4. Die Gemeinde beabsichtigt eine Kompensation über ihr neu eingerichtetes Ökokonto. Die rechtliche Sicherung dieser Maßnahme erfolgt nach BauGB § 1a (3) Satz 3 i.V.m. BNatSchG § 21 sowie BauGB § 11 (1) und § 200 a im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.