Rechtsgrundlage

Gemeindeordnung (GO NW)	§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
Baugesetzbuch (BauGB)	§§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S. 137, zuletzt geändert am 05.05.2004, BGBl. I S. 718 (gem. der Übergangsregelung in § 244 Abs. 2 BauGB der Neufassung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414)
Baunutzungsverordnung (Bau NVO)	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
Landesbauordnung (Bau ONRW)	§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - Bau ONRW)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 8 und § 21 des Bundesnaturschutzgesetz

Mit Ausnahme des Baugesetzbuches in den jeweils zur Zeit gültigen Fassungen

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

GI Industriegebiete § 9 BauNVO

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
(2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-personen 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.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL

Das Maß der baulichen Nutzung für die Industrieflächen wird im gesamten Planbereich auf eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8, gemäß §17 Abs. 1 BauNVO, festgesetzt. Die Baumassenzahl (BMZ) wird, ebenfalls gemäß §17 Abs. 1 BauNVO, auf 9,0 begrenzt.
Nach § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfäche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, grundsätzlich mitzurechnen.

Die Grundflächenzahl darf bei Über - bzw. Unterbauung der unter Ziffer 1-3 aufgeführten baulichen Anlagen nur in begründeten Fällen und in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise überschritten werden.

9,0 BAUMASSENZAHL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO allgemein zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B.Garagen, überdachte Stellplätze, kleine Abstellräume), oder zugelassen werden können.

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

P Private Stellplätze

Einfahrtbereich

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs.2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Fläche für Bahnanlagen (nachrichtlich übernommen)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Flächen für Wald
(§ 5 Abs.2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

PRIVATE WALDFLÄCHEN

A1 PRIVATE WALDFLÄCHEN

Für die südlichen Flächen des Bebauungsplanänderungsbereiches (Bereich 2)gilt folgendes:
Im Süden und Westen werden Flächen für die Forstwirtschaft festgesetzt und die bestehende forstliche Nutzung fest geschrieben. Der durch die Baumaßnahmen beeinträchtigte Waldrand wird wieder aufgebaut (A1). Dazu ist der verbleibende Bestand am Rande punktuell zu unterpflanzen. Auch die neu entstehende Auftragsböschung ist initial mit Gehölzgruppen zu bepflanzen. Hierzu werden ausschließlich die in der Pflanzliste (IV/1) aufgeführten Gehölzarten verwendet.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

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

1. Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben und zwischen zu lagern.

2. Auf der A2/E2 gekennzeichneten Fläche im Bebauungsplangebiet ist der Aufbau eines mind. 10 m breiten geschichteten Waldrandes vorzunehmen. Es sind die in der Pflanzliste (IV/1) aufgeführten Gehölzarten zu verwenden. Vor dem bepflanzten Waldmantel verbleibt ein mind. 3 m breiter Saum in freier Sukzession. Eine Mahd dieser Fläche kann max. alle 2-3 Jahre erfolgen.

3. Auf der mit E1/E3 bezeichneten, 710 m² großen Teilfläche der Parzelle 218 (Gemarkung Salchendorf, Flur 1) sind folgende Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung vorgesehen:

- Pflanzung eines drei- bis vierreihigen Gehölzstreifens entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Die Gehölze sollen im Raster 1,25 x 1,25 m gepflanzt werden. Bereits vorhandene Gehölze haben Bestandsschutz. Es sind die in der Pflanzenliste (IV/1) aufgeführten Gehölzarten und -sortimente zu verwenden.
- Der vorhandene Koppelzaun ist zu beseitigen bzw. entsprechend der Abgrenzung im Lageplan zurückzuversetzen.
- Westlich der Pflanzung bis zum Koppelzaun verbleibt ein Gras- und Kräutersaum in freier Sukzession. Als Pflegemaßnahme kann allenfalls alle 3-5 Jahre eine abschnittsweise Mahd des Saumes vorgenommen werden. Das Mähgut ist jeweils abzuräumen.
- Der 5 bis 10 m breite Gehölzsaum bzw. Uferschutzstreifen ist dauerhaft zu erhalten.

4. Die Bereitstellung der Fläche sowie die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen auf den außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen (Gemarkung Salchendorf, Flur 1, Teilflächen der Parzelle 218, Eigentümer: Schäfer-Werke) erfolgt durch die Fa. Schäfer-Werke. Näheres hierzu wird in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Neunkirchen und den Schäfer-Werken geregelt.

Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Folgende Pflanzen und Pflanzsortimente sind für Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich 2 des ehemaligen Bebaungsplanes Nr. 38 "Pfannenbergstraße" zu verwenden:

A1 / A2 / E2

Hasel (Corylus avellana)	Str. 2xv	60-100 cm
Weißdorn (Crataegus oxyacantha)	Str. 2xv	60-100 cm
Faulbaum (Frangula alnus)	Str. 1xv	70-90 cm
Vogelkirsche (Prunus avium)	Str. 1xv	80-100 cm
Schlehe (Prunus spinosa)	Str. 2xv	70-90 cm
Hundsrose (Rosa canina)	Str. 2xv	70-90 cm
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hei 2xv	100-150 cm

E1 / E3

Erle (Alnus glutinosa)	hei 1xv	80-100 cm
Hasel (Corylus avellana)	Str. 2xv	60-100 cm
Weißdorn (Crataegus oxyacantha)	Str. 2xv	60-100 cm
Vogelkirsche (Prunus avium)	hei 2xv	150-200 cm
Schlehe (Prunus spinosa)	Str. 2xv	70-90 cm
Stieleiche (Quercus robur)	Hei 2xv	200-250 cm
Grauweide (Salix cinerea)	Str. 1xv	70-90 cm
Schwarzer Holunder (Sabucus nigra)	Str. 1xv	70-90 cm

Auf den in diesem Gebiet 2(Pfannenbergstraße) gekennzeichneten Flächen für Pflanzbindung sind die vorhandenen niederwaldartigen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Erforderliche Nachpflanzungen sind mit den in der v.g. Pflanzliste (4.1) angeführten Arten vorzunehmen.

Für das folgende abgegrenzte Areal (Biotop, Pflanzengesellschaft) gilt die im folgenden aufgeführte textliche Festsetzung:

Eichen(misch-)wald
(siehe Fläche Nr. 6 (6.6) im Plan B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung)
Gesamtgröße: ca. 3.300 qm

Es handelt sich um die Umgrenzung/Abgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und/oder sonstigen Bepflanzungen.
Für die abgegrenzten Bereiche wird der Erhalt der vorhandenen Laubbäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bei notwendig werdenden Ersatzpflanzungen, z. B. durch Absterben eines Baumes oder eines Strauches, sind standortgerechte, einheimische Gehölze aus der bekannten und der Gemeindeverwaltung Neunkirchen vorliegenden Gesamtliste der in unserer Region als standortgerecht und einheimisch geltenden Bäume und Sträucher, passend zum jeweiligen Biotoptyp, zu verwenden.

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

Naturnaher Waldrand, gestuft mit Krautsaum (= lfd. Nr. 7 im Plan zu B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung),
Gesamtgröße: ca. 14.960 qm
In diesem etwa 14.960 qm großen abgegrenzten Areal gelten folgende textliche Festsetzungen:

Weitgehende/r Auslichtung bzw. Einschlag des Eichen-Birken-Niederwaldes (Hauberges) am westlichen Rand des B-Planes und kompletter Einschlag des Fichtenwaldes (Entfichtungsmaßnahme) am nördlichen Rand des B-Planes. Weitgehende Überlassung des Areals der natürlichen Sukzession. Lediglich eine sog. Initialpflanzung (Neuanpflanzung) von verschiedenen einheimischen Gehölzen (Bäume und Sträucher) soll einen Anstoß in Richtung einer naturnahen Waldrandgestaltung geben.

Initialpflanzungen, daher auf etwa der Hälfte der gesamten Arealgröße, entsprechend ca. 7.500 qm, entweder in Gruppenpflanzungen oder bei doppelt so großen Pflanzabständen über das gesamte Areal verteilt, wie folgt:

Pflanzung und Verwendung standortgemäßer und standortheimischer Gehölze, Bäume (als leichte oder junge Heister, Forstpflanzen, 2-3 jährig, Anfangshöhe 80-125 (-150) cm, im 6-8 m Pflanzabstand zueinander sowie Sträucher (Forstpflanzen, 2-3 jährig, 2-3 x verpflanzt, Anfangshöhe 50/80 cm oder 80/100 cm), im 2-4 m Pflanzabstand zueinander.
Der eigentlich anzulegende Waldmantel bzw. Waldrandbereich weist im vorhandenen und abgegrenzten Areal eine etwas unterschiedliche Breite von ca. 12 bis 20 m auf.

Im folgenden sind die Waldstandorte und Waldgesellschaften bzw. Landschaftselemente aufgeführt, welche für diese Ausgleichsmaßnahme mehr oder weniger geeignet erscheinen:

Solitärbäume und -sträucher in Wacholderheiden, an Böschungen und Feldwegen

Bäume:	Sträucher:
Rotbuche (Hutebuchen)	Weißdorn
Traubeneiche	Hundsrose
Stieleiche	Filzrose
Sandbirke	Faulbaum
Eberesche	Schlehe
Hainbuche	Salweide
Espe	Preiselbeere
	Heidekraut
	Färberginster
	Deutscher Ginster
	Heidelbeere

Waldränder frischer bis periodisch feuchter Standorte mit sandig-lehmigen Böden, in Tallagen oder Hangmulden bis etwa 550 m ü. NN. Waldränder von Stieleichen-Hainbuchen-Auwaldbeständen

Bäume:	Sträucher:
Stieleiche	Weißdorn
Traubeneiche	Hasel
Hainbuche	Hundsrose
Vogelkirsche	Gemeiner Schneeball
Traubenkirsche	Stachelbeere
Eberesche	Rote Johannisbeere
Esche	Brombeere
Wildapfel	Schlehe
Hängebirke	Gemeines Geißblatt
	Himbeere

Waldränder trockener, sonnenexponierter, felsiger Standorte. Wuchsorte des bodensauren Traubeneichenwaldes

Bäume:	Sträucher:
Traubeneiche	Wacholder
Stieleiche	Weißdorn
Hainbuche	Besenginster
Kiefer	Hasel
Vogelkirsche	Hundsrose
Sandbirke	Heidekraut
	Brombeere

Bei der Anordnung von naturnahen Waldrändern und Hecken sind die Vorgaben der vom Kreis zuletzt herausgegebenen Broschüre "Landschaftliches Gestalten mit einheimischen Gehölzen und Stauden im Kreis Siegen-Wittgenstein", Seiten 19 ff., Stand 17.08.2000, zu beachten bzw. als Grundlage zu nehmen.

Der naturnahe Waldrand besteht aus den o. a. Gehölzgesellschaften naturnaher Waldränder und Hecken. Die Arten werden aus der o. a. Pflanzliste ausgewählt. Die Anzahl der Pflanzen ergibt sich aus den vorgegebenen Pflanzabständen für die Bäume und Sträucher, der Gestaltung und der vorgegebenen Größe des Krautsaumes sowie der insgesamt zur Verfügung stehenden Fläche.

Krautsaum

Der Krautsaum wird als schmaler Streifen zwischen dem eigentlichen zu gestaltenden Waldrand mit den Gehölzen und dem sich unmittelbar nordwestlich anschließenden eigentlichen Gewerbegebiet freigehalten / belassen bzw. angelegt. Die Säume bestehen aus Kräutern und Gräsern. Der Krautsaum wird sich im Grunde am entstehenden naturnahen Waldrand eigenständig entwickeln, so daß dieser in einem möglichst wenigstens 1-3 m breiten Streifen der natürlichen Sukzession überlassen bleiben kann. Der Krautsaum ist je nach Erforderlichkeit auf seiner gesamten Länge (= gesamte Areallänge) in einer Breite von 1 - 3 m von dort hineingewachsenen Gehölzen zu befreien.

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (9 Abs. 4, 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

UMFORMERSTATIONEN

Unterirdische Leitungen (nachrichtlich übernommen) (Art der Leitung siehe in der jew. Darstellung)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS ist gleichzeitig die Abgrenzung des Änderungsbereiches

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES

(Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Materialien bestimmt sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)
im kompletten Plangebiet ist der Bergbau umgegangen

bebauungsfrei zu haltende Schutzflächen
Die freizuhaltende Fläche wird aus Gründen der Verkehrssicherheit festgesetzt. Als Nutzung wird eine Extensivwiese festgesetzt

SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN (BESTAND)

z.B. 281 FLURSTÜCKSNUNMMERN

BÖSCHUNG

BESTANDSGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

SONSTIGE HINWEISE

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Neunkirchen als Untere Denkmalbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/ 9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Es wird darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar südöstlich des Plangebietes eine Altablagerung befindet, die im Altlastenkataster des Kreises Siegen-Wittgenstein unter der lfd. Nr. A 09/0003 geführt wird (s. beiliegender Lageplan). Es handelt sich um die Verfüllung eines Geländeseinschnittes. Bei Erdarbeiten im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist auf Verunreinigun-gen des Untergrundes (Färbung, Geruch oder Konsistenz) besonders zu achten, da nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass die vorgenannten Ablagerun-gen angetroffen werden. In diesem Fall ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein (Tel.: 0271/333-2020 oder -2023) sofort zu informieren.

BAUVORHABEN: **Bebauungsplan Nr. 17** **Pfannenberg** **Gemarkung Salchendorf, Flur 1 und 2**	
BAUHERR: **Gemeinde Neunkichen** **Bahnhofstraße 3** **57290 Neunkirchen**	
PLANVERFASSER: **Gemeinde Neunkichen**	GEZEICHNET: GEPRÜFT:
PLANUNGSSTUFE: **Satzung**	DATUM: **22.03.2006**
PLANTITEL: **B.Plan Nr. 17 "Pfannenberg"**	MASSTAB: **1:1000** PLAN-NR.: **01**

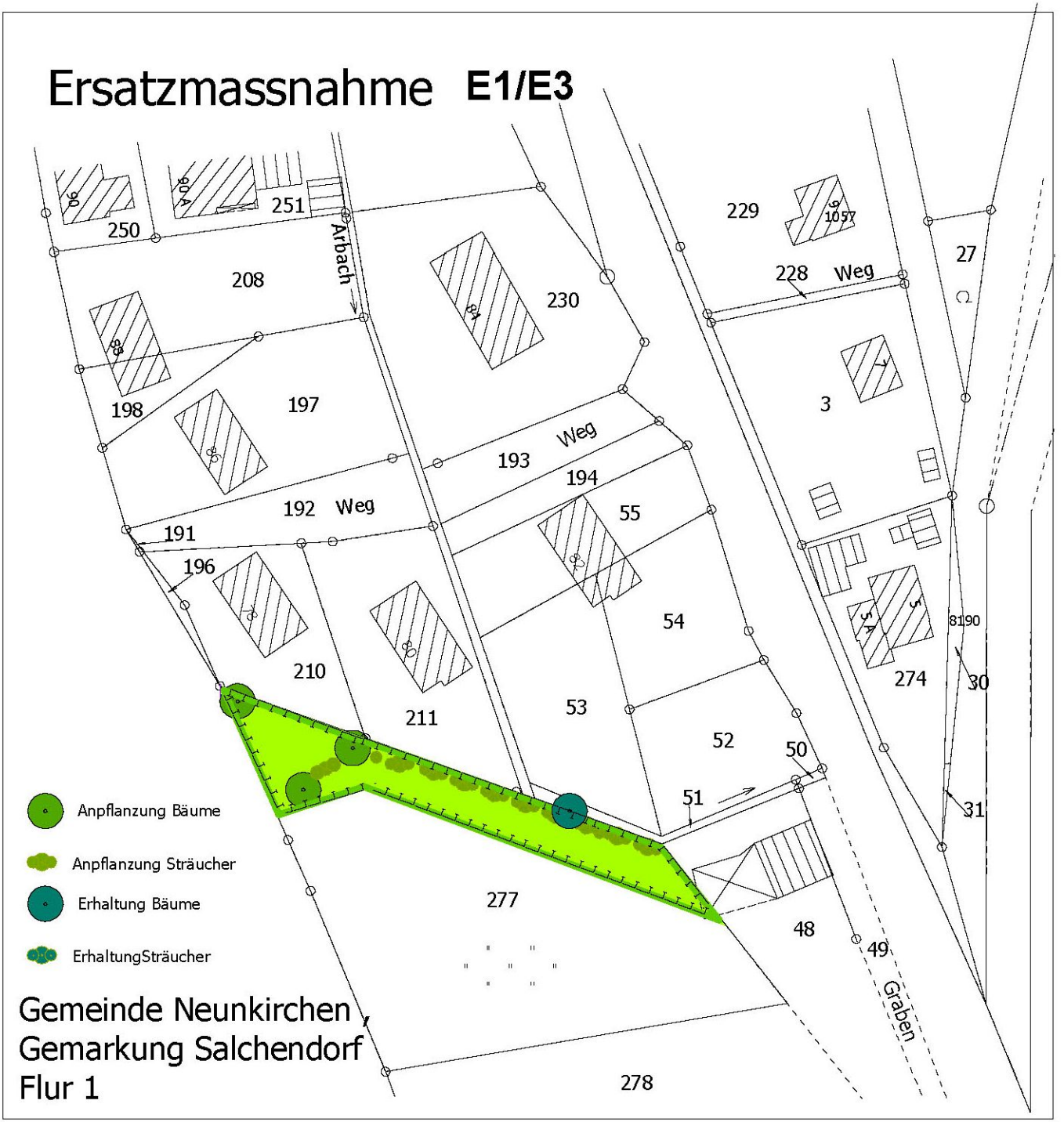
Änderungsbereiche der 3. Änderung

1 Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstückfläche

2 Änderung der Grünflächen und Verkehrsflächen im Bereich B.Plan Nr.38 "Pfannenbergstraße"

3 Erweiterung des Planbereiches

4 Zurücknahme der Flächen für die Bahn



Die Ausgleichsmassnahmen für den Bereich des ehem. Bebauungsplan Nr. 38 "Pfannenbergstraße" werden Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Pfannenbergstraße"