A) FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) UND (7) BAU GB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze der einzelnen Blätter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

MI

Mischgebiete gem. § 6 Bau NVO
in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 Bau NVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Unzulässig sind:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

MK_1

Kerngebiet gem. § 7 Bau NVO
in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 Bau NVO

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen.

Unzulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen,
3. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
4. Wohnungen, außer den unter 5. für zulässig erklärten Wohnungen,
5. Lebensmittelgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m^2 je Einheit, auch für den Food-Anteil einschl. Getränke bei gemischtem Sortiment

MK_2

Kerngebiet gem. § 7 Bau NVO
in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 Bau NVO

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen

Unzulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen,
3. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
4. Lebensmittelgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m^2 je Einheit, auch für den Food-Anteil einschl. Getränke bei gemischtem Sortiment

MK_3

Kerngebiet gem. § 7 Bau NVO
in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 Bau NVO

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 fallen

Unzulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Lebensmittelgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m^2 je Einheit, auch für den Food-Anteil einschl. Getränke bei gemischtem Sortiment

GE_{b1}

Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Bau NVO
in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 Bau NVO

Zulässig sind :

1. Betriebsarten aus den Abstandsklasse VII mit den laufenden Nummern 179 - 196 der Abstandsliste 1994 zum Rd. Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 22.09.1994, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die unter den laufenden Nummern 149 - 178, Abstandsklasse VI der Abstandsliste 1994 aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V mit den laufenden Nummern 1 - 148 der Abstandsliste 1994 zum Rd. Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 22.09.1994 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Vergnügungsstätten

GE_{b2}

Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Bau NVO
in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 Bau NVO

Zulässig sind:

1. Betriebsarten aus der Abstandsklasse VII mit den laufenden Nummern 179 - 196 der Abstandsliste 1994 zum Rd. Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 22.09.1994, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Unzulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VI mit den laufenden Nummern 1 - 178 der Abstandsliste 1994 zum Rd. Erl. des Ministers für Umwelt Raumordnung und Landwirtschaft vom 22.09.1994 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Vergnügungsstätten.

SO_1

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) mit max. 2.000 m² Verkaufsfläche

SO_2

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind:

1. Feuerwehr **F**
2. Gewerbetriebe, die der Nutzung der Feuerwehr untergeordnet sind.

MI	MK
GE	SO

Überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Bau NVO
Auf Geländestreifen von 3.00 m Breite beidseitig der Böschungsoberkante Offener Wasserlauf und Rohraußenkante verrohrter Wasserlauf sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Bau NVO unzulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen (Garagen u.a.) soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 (5) Bau NVO).

Baugrenze

Baulinie

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl

GFZ 1,2 — Geschoßflächenzahl

o — Offene Bauweise

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH ≥ 6,00 m — Höchstzulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen

MK_1 unterer Bezugspunkt 358,85 m über NN
(Höhe Straßenachse im mittleren Bereich des Bauspiegels)

GE_{b1} unterer Bezugspunkt 357,36 m über NN
(Höhe Straßenachse im mittleren Bereich des Bauspiegels)

GE_{b2} unterer Bezugspunkt 354,10 m über NN
(Höhe Straßenniveau im Kurvenbereich zwischen den beiden überbaubaren Grundstücksflächen)

SO_2 unterer Bezugspunkt 360,22 m über NN
(Höhe Straßenachse im mittleren Bereich des Bauspiegels)

Straßenbegrenzungslinie
Böschung
Gehweg/ Bankett
Grünstreifen
355,53 Höhenpunkt
Fahrbahn
Schrammbord
V Verkehrsgrün
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Wirtschaftsweg

Fußweg

Radweg

Gemischt genutzte Verkehrsfläche

P öffentliche Parkflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtflächen sind oberhalb einer Höhe von 60 cm vom Fahrbahn- rand gemessen, von Sichthindernissen wie bauliche Anlagen, Einfriedungen, aufsteigende Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(Begünstigter der Abwasserverband Hellertal - Bereich der Verlegung)

Fläche für Versorgungsanlagen
Elektrizität
Gas

Öffentliche Grünflächen
Parkanlagen
V Verkehrsgrün
Erforderliche Zufahrten zu den Baugrundstücken sind zulässig

Private Grünflächen
Flächen für das Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Bau NVO sind unzulässig. Das gleiche gilt auch für bauliche Anlagen (Garagen u.a.), soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 5 Bau NVO). Erforderliche Zufahrten sind zulässig.

Flächen für die Landwirtschaft

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

Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

hier: Bei der Errichtung von Gebäuden oder der Modernisierung vorhandener Gebäude sind aus Gründen des Schallschutzes in den Aufenthaltsräumen gem. VDI-Richtlinie 2719, Schallschutzfenster erforderlich, die ein Schalldämm-Maß der in der Planzeichnung an entsprechender Stelle angegebenen Schallschutzklasse gem. VDI-Richtlinie 2719, Tafel 2, haben.
Schallschutzklasse 1 Rw 25 - 29 dB
Schallschutzklasse 2 Rw 30 - 34 dB

B) KENNZEICHNUNG

X X X X X
X X X X X
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

„A"
Erforderliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im Falle einer Bebauung enthält das Gutachten des Büros Geonorm GmbH vom 22.08.1995

„B"
Erforderliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr für die Fläche enthält das Gutachten des Büros Rummel, Gröblinghoff und Partner mbH vom 12.10.1995 mit Nachtrag vom 14.11.1995.
Danach ist für die Fläche ein mind. 10 cm starker Bodenauftrag mit unbelastetem natürlichem Bodenmaterial erforderlich. Eine Geländeerhöhung im Bereich des formell festgestellten Überschwemmungsgebietes darf nicht erfolgen.

C) NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Fläche für Bahnanlagen

Abgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft im Geltungsbereich des gem. § 31 WHG erstellten Ausbauentwurfes,

Überschwemmungsgebiet

Hauptsammler des Abwasserverbandes Hellertal
WFG-Ferngasleitung

D Baudenkmal

D) SONSTIGE DARSTELLUNGEN

(Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

Vorhandene Wasserläufe (offenzuhaltender Wasserlauf)

o 357, 59 Höhenpunkt

Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

Vorhandene Böschungen

Vorhandene Gebäude

Abzubrechende Gebäude

E) HINWEIS :

a) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

b) Der für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erstellte landschaftspflegerische Begleitplan ist der Begründung beigefügt.

c) Der Entwurf des vom Landschaftsverband Westfalen - Lippe (Westfälisches Straßenbauamt Siegen) erstellten Straßenplanes zum Neubau der L 531 als Umgehung Burbach ist der Begründung beigefügt

d) Die gutachtliche Stellungnahme des Rheinisch-Westfälischen-Technischen Überwachungs-Vereins vom 01.07.1991 über die zu erwartenden Geräuschimmissionen ist der Begründung beigefügt.

e) Das Gutachten des Büros Geonorm GmbH vom 22.08.1995 zur Fläche "A" ist der Begründung beigefügt. Zusätzlich ist darauf zu achten, daß im Bereich der gekennzeichneten Fläche "Altlasten" keine gärtnerische Nutzung sowie keine Entnahme von Grundwasser erfolgt.

f) Das Gutachten des Büros Rummel, Gröblinghoff und Partner mbH vom 12.10.1995 mit Nachtrag vom 14.11.1995 zur Fläche "B" ist der Begründung beigefügt.