Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 „Bahnhof“
§ 9 Abs. 7 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO_{LEH} — Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
§ 11 Abs. 3 BauNVO
siehe Text (Teil B – 1.1)

1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
siehe Text (Teil B – 1.2 Grundflächenzahl)

Z — Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

TH — Traufhöhe
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Siehe Text (Teil B - 1.2 Traufhöhe)

FH — Firsthöhe
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Siehe Text (Teil B - 1.2 Firsthöhe)

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

nicht-überbaubare Grundstücksfläche

1.4. Baugrenze / Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baulinie
§ 23 Abs. 2 BauNVO
siehe Text (Teil B – 1.2 Baulinie)

Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO

1.5. Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier Stellplätze
siehe Text (Teil B 1.2 Stellplätze)

1.6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung:
Rad- und Fußweg

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.7. Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
siehe Text (Teil B 1.4. Leitungsrechte)

1.8. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
Verkehrsbegleitgrün

1.9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Abwasserkanal

1.10. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzung von Laubbäumen
Siehe Text (Teil B – 1.5 Anpflanzungen)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

1.11. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB

SD — zulässige Dachform: Satteldach (SD)
Siehe Text (Teil B – 2.1 Dachform)

DN — mindest- und höchstzulässige Dachneigung (DN)
Siehe Text (Teil B – 2.1 Dachneigung)

1.12 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

112 — Flurstücksnummer

10 — vorhandene Gebäude mit Hausnummern

vorhandene Gebäude

Stützmauern
siehe Text (Teil B – 1.2 Stützmauern)

2.0 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Gebäudegestaltung

Dachform:
Für Hauptbauten sind Satteldächer zulässig. Bei untergeordneten Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zulässig.

Dachneigung:
Für Hauptbauten ist eine Dachneigung von 20°-45° zu lässig. Bei untergeordneten Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Dacheindeckung:
Die Dacheindeckung hat in dunklen Farben (schwarz, anthrazit, braun) und mit nicht reflektierenden Materialien zu erfolgen. Die Errichtung von Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

Fassadengestaltung:
Fassadenverkleidungen durch Materialimitationen sind unzulässig. Der Einbau von Glasbausteinen in Fassaden, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, ist unzulässig.

3.0 Hinweise

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

3.2 Bodenaushub
Die Verwendung 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 öffentlich zugelassenen Deponie innerhalb der Kreisgemeinden zu beseitigen.

3.3 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 bei der Gemeinde (Untere Denkmalbehörde) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW)

3.4 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.

3.5 Kampfmittelverdachtsflächen
Wird bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Burbach zur Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes zu verständigen.

Planzeichenerklärung (Teil B) zur Planzeichnung

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

SO_{LEH} Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 970 m². Das Kernsortiment umfasst die folgenden Warengruppen gemäß Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

WB 00-13, 960	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter),
WB 15-18	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika,
WB 66	Nichtelektrische Haushaltswaren, Aktionsartikel

Die Verkaufsfläche für die Warengruppe WB 66 wird auf max. 80 qm begrenzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Grundflächenzahl:
Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 1,0 überschritten werden.

Baulinie:
Eine Überschreitung der Baulinie durch Dachüberstände ist bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

Traufhöhe:
Die Traufhöhe (Schnittkante Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit Oberkante Dachhaut) beträgt max. 4,5 m über Oberkante Rohfußboden.

Firsthöhe:
Die Firsthöhe beträgt max. 9,0 m über Oberkante Rohfußboden. Darüber hinaus gehende betriebstechnische Anlagen sind zulässig.

PKW-Stellplätze:
PKW-Stellplätze sind in den Abstandsflächen nach Landesrecht sowie auf den Nachbargrenzen zulässig.

Stützmauern:
Stützmauern gemäß Teil A – 1.12 sind auf den Nachbargrenzen bis zu einer Höhe von max. 4,85 m über natürlichem Gelände zzgl. Absturzsicherung und Einfriedung zulässig.

1.3 Abstandsflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,3 der Höhe.

1.4 Leitungsrechte
§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Begünstigter der mit Leitungsrecht 1 zu belastenden Flächen ist die Gemeinde Burbach.
Begünstigter der mit Leitungsrecht 2 zu belastenden Flächen ist die Deutsche Bahn AG.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Je Symbol ist ein standortgerechter Laubbaum der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

Artenlisten (Auswahl):

Artenliste (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Fagus sylvatica	- Buche		
Quercus robur	- Stieleiche		
Quercus petraea	- Traubeneiche		
Sorbus aucuparia	- Eberesche		