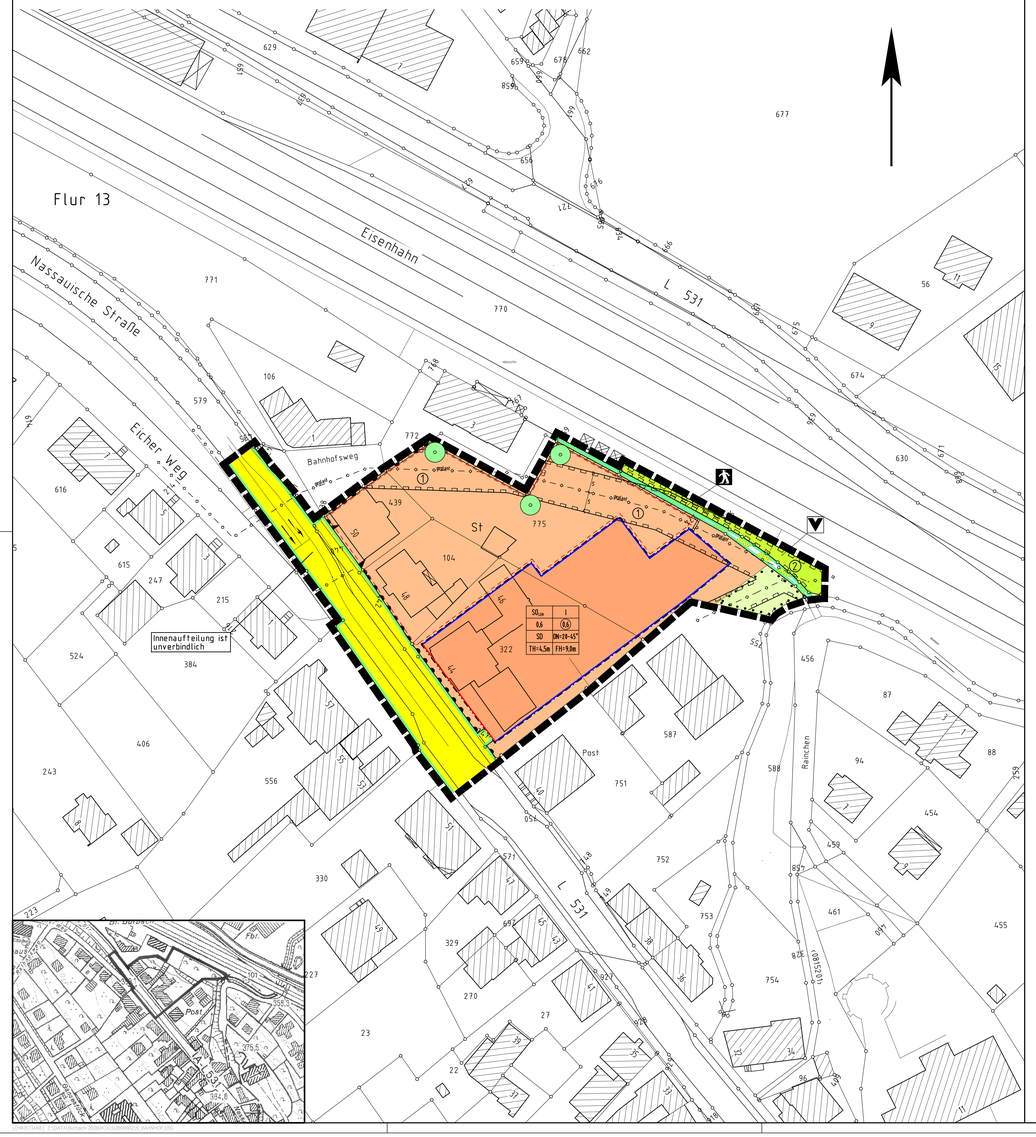
Bebauungsplan Nr. 40 "Bahnhof"

Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach



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$_{EH}$ — 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

vorhandene Gebäude mit Hausnummern

vorhandene Gebäude

Stützmauern
siehe Text (Teil B – 1.2 Stützmauern)

Planzeichenerklärung (Teil B) zur Planzeichnung

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

SO$_{EH}$ 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		

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, Ausgenstelle 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.

Gesetzesgrundlagen zum Bebauungsplan

Gesetzesgrundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG)
Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 30.12.2008 (BGBl. S. 2986).

Landesplanungsgesetz (LPlG)
Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 7 vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514, 515)

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.12.2008 (BGBl. S. 2998).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005, (BGBl. I S. 1757), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 30.12.2008 (BGBl. S. 2998).

Landesbauordnung (BauONW)
Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen, Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 10.11.2008 (GV. NRW. S. 644).

Gemeindeordnung (GO NRW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380).

Plangrundlagen

Regionalplan (RP)
Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008.

Flächennutzungsplan (FNP)
Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006.

Landschaftsplan (LP)
Landschaftsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2003.

Verfahrensvermerke zur Bebauungsplanänderung im beschleunigtem Verfahren (§ 13a BauGB)

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Burbach hat die Aufstellung dieser Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung § 13a Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004 (S.2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.12.2008 (BGBl. S. 2998)) in seiner Sitzung am 16.09.2008 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Burbach, den .....
Der Bürgermeister

Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Rat der Gemeinde Burbach hat den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.12.2008 (BGBl. S. 2998)) am _____ gefasst.

Burbach, den .....
Der Bürgermeister

Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Die Gemeinde Burbach hat die Öffentlichkeit entsprechend der Bekanntmachung vom _____, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.12.2008 (BGBl. S. 2998)) bei einer Bürgerversammlung am _____ sowie in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Nachbarkommunen und die Behörden wurden vom _____ bis _____ gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Burbach, den .....
Der Bürgermeister

Beschluss zur 1. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Rat der Gemeinde Burbach hat den Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.12.2008 (BGBl. S. 2998)) am 16.09.2008 gefasst.

Burbach, den .....
Der Bürgermeister

Durchführung der 1. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Diese Bauleitplanung einschließlich Begründung hat entsprechend der Bekanntmachung vom 11.03.2009 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.12.2008 (BGBl. S. 2998)) in der Zeit vom 23.03.2009 bis 24.04.2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Nachbarkommunen und die Behörden wurden vom 23.03.2009 bis 24.04.2009 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Burbach, den .....
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Burbach hat diese Bauleitplanung bestehend aus Planzeichnung und Planzeichenerklärung aufgrund der o.g. Gesetzesgrundlagen gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.12.2008 (BGBl. S. 2998)) am 23.06.2009 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in gleicher Sitzung beschlossen. Die Bauleitplanung wird hiermit ausgefertigt.

Burbach, den .....
Der Bürgermeister

Genehmigung
Eine Bauleitplanverfahren ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.12.2008 (BGBl. S. 2998)) mit Verfügung vom _____ genehmigt worden.

Arnsberg, den .....
Die Bezirksregierung

Ausfertigung
Diese Bauleitplanung bestehend aus Planzeichnung und Planzeichenerklärung ist am ..... zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung ausgefertigt worden.

Burbach, den .....
Der Bürgermeister

Schlussbekanntmachung
Der Beschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.12.2008 (BGBl. S. 2998)) und § 7 Gemeindeordnung Nordrhein – Westfalen (GO NRW vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), geändert am 09.10.2007 (GV. NRW. S.380)) im Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bauleitplanung ist am ..... in Kraft.

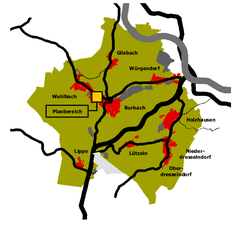
Burbach, den .....
Der Bürgermeister

Geometrische Übereinstimmung
Die Planungsgrundlage vom ..... entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt.

Siegen, den .....
Der Landrat, Kreis Siegen - Wittgenstein, Kataster- und Vermessungsamt

Bestätigung der Kopie
Diese Kopie der Bauleitplanung stimmt mit dem Originalplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Burbach, den .....
Der Bürgermeister



Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 40 „Bahnhof", Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

Maßstab 1/500

GEMEINDE BURBACH
Stadtplanung

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden
Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Datum: 10.03.2009

CHRISTIANE / Z:\DATA\Burbach-2008\410\BUR0002\E_BAHNHOF.LBG