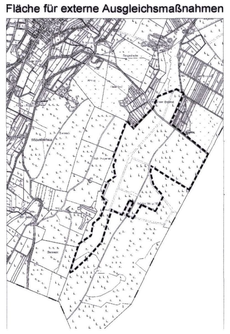
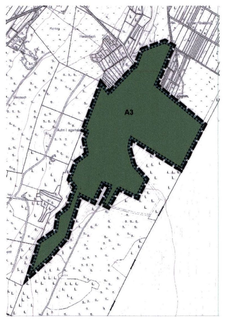
Bebauungsplan Nr. 48
"Interkommunales Gewerbegebiet Rübgarten II - Burbach/Neunkirchen"
Gemarkungen Burbach, Lippe, Lützeln, Gemeinde Burbach



Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen



Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Detailkarte (Maßstab 1:10.000)

Externe Ausgleichfläche A3
Gemeinde Burbach, Gemarkung Niederdresseindorf, Flur 4, Flurstück 1

Textliche Festsetzungen (Teil B) zur Planzeichnung

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

GI Nutzungseingeschränktes Industriegebiet

§9 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs.3 bis 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art außer die für unzulässig erklärten Betriebe,

2. Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,

3. Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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.

Unzulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen i bis IV mit den laufenden Nummern 1 - 80 und aus den Abstandsklassen V-VII die Betriebsarten mit den laufenden Nummern 87, 102, 103, 117 und 147 der Abstandsliste aus dem Abstandserlass 2007 (veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land NRW Nr.29 vom 12.10.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

2. Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Grundflächenzahl

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, sofern versiegelt, sowie überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, sind gemäß §19 Abs. 4 Nr.1 und Nr.2 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

Höhe der baulichen Anlagen

Alle bauliche Anlagen im Bereich des industriegebietes bedürfen auf Grund des Bauschutzbereiches Siegerland-Flughafen der Zustimmung der Luftfahrtbehörde im Baugenehmigungsverfahren. Ausnahmsweise können für turmartige Bauformen (Silos, Schornsteine, Aufzugs- und Treppentürme o.ä.) auch höhere Anlagenhöhen zugelassen werden, sofern die Luftfahrtbehörde ihre Zustimmung erteilt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche

Überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf dem 3 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich Hauszugänge, nicht überdachte Grundstückszufahrten, nicht überdachte Stellplätze, sowie Stellplätze für Abfallbehälter, auch einschließlich Umbauung, zulässig.

1.4 Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind oberhalb von 0,80 m vom Fahrbahnrand gemessen von Sichthindernissen jeglicher Art frei zu halten.

1.5 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Die Dachflächen auf den mit "MA" gekennzeichneten Bauflächen sind an die vorhandenen Mulden anzuschließen, um unbelastetes Niederschlagswasser einzuleiten. Ein entsprechender Antrag ist im Baugenehmigungsverfahren zu stellen.
Eine Ausnahme besteht nur, wenn höhentechnisch ein Anschluss nicht darstellbar ist.

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

§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden für die jeweiligen Flächen festgesetzt:

A1: Erhalt und langfristige Sicherung der Fließgewässer innerhalb des Gewerbegebietes Der Burbach und das namenlose Fließgewässer sind dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Gewässer ist links und rechts des Gewässerlaufes eine 10 m breite Pufferzone vorzusehen. Diese Pufferzone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Der Fichtenbestand ist im Zuge der Rodungsmaßnahmen komplett zu entfernen. Das Roden der Flächen hat unter Berücksichtigung des § 44 BNatSchG zu erfolgen.
Die Fichtenstubben sind in diesem Bereich vollständig zu entfernen. Der Gewässerlauf des namenlosen Gewässers ist entsprechend der vorliegenden Planung des Büros Gewatec herzustellen. Anschließend ist der Oberboden zu bearbeiten und die gesamte Fläche einschließlich der angrenzenden Mulden mit einer Rasenmischung für Biotopflächen, RSM 8.1 einzusäen.
Punktuell sind Bäume I. und II. Ordnung als Hochstämme gemäß der Gehölzliste (Verweis auf Punkt 3.8) zu pflanzen. Insgesamt sind 28 Hochstämme oder Stammbäsche der Sortierung 16/18 und 14/16 zu pflanzen. Von den in der Karte 7 zum Umweltbericht dargestellten Standorten kann geringfügig abgewichen werden.
Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 und der ZTV-Baumpflege durchzuführen. Die Bäume sind in den ersten drei Jahren bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern. Die Rasenflächen sind maximal 2-mal jährlich zu mähen (Schnitthöhe > 10 cm). Das Mähgut ist nach dem Abtrocknen (nach 1 3 Tagen) von der Fläche zu entfernen. Es sind weder Dünge- noch Pflanzenbehandlungsmittel einzusetzen.
Diese Hinweise sind auch dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen (Nutzungstyp Nr. 13, siehe Karte 7 des Umweltberichtes).

A2: Umwandlung von Nadelwald in naturnahen Laubwald durch Sukzession
Der Fichtenbestand ist im Zuge der Rodungsmaßnahmen komplett zu entfernen. Das Roden der Flächen hat unter Berücksichtigung des § 44 BNatSchG zu erfolgen. Danach ist die Fläche der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Fläche soll zukünftig Teil eines Verbundkorridors für das Haselhuhn werden, der östlich des B-Plangebietes entwickelt werden soll. Gegebenenfalls sind im Zuge der Erarbeitung des Konzeptes konkrete Maßnahmen über die langfristige Entwicklung der Fläche festzulegen und umzusetzen.
Diese Hinweise sind auch dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen (Nutzungstyp Nr. 14, siehe Karte 7 des Umweltberichtes).

A3: Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes auf Flächen im Gemeindegebiet von Burbach
Teilflächen der Perzelle Gemarkung Niederdresseindorf, Flur 4, Flurstück 1
Buchenvoranbau unter Nadelbäumen in Abteilungen des Gemeindewalds Burbach mit dem Ziel der vollständigen Umwandlung der Flächen in Laubwald, Aufwertungsmaßnahmen für den Haselhuhnlebensraum. Nähere Erläuterungen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.
Die vollständige Umsetzung der Maßnahmen hat innerhalb von 20 Jahren nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts (Schlussabnahmeprotokoll Straßenbau) zu erfolgen.

A4: Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes auf Waldflächen in Bad Laasphe-Puderbach
Stadt Bad Laasphe, Gemarkung Puderbach, Flur 7, Flurstücke 11, 13, 15, 27, 30; Flur 10, Flurstück 59; Flur 12, Flurstück 21; Flur 15, Flurstücke 8, 16, 18, 19 (Flächen sind planerisch nicht dargestellt.)
Entfichtung, natürliche Sukzession sowie Unterpflanzung mit Rotbuche. Diese Maßnahmen sind bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein über das Ökokonto anerkannt und vertraglich gesichert worden. Nähere Erläuterungen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Anlage von Ersatzgewässern für Bergmolch und Grasfrosch
Für den Verlust von temporären Laichgewässern innerhalb des Plangebietes sind 5 neue Laichgewässer in einer Größe von 5 m² bis 10 m² anzulegen. Dazu sind Senken mit einer Tiefe von 15 und 50 cm zu schaffen. Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit von den Bodeneigenschaften bodenverdichtende Maßnahmen durchzuführen.Die Standorte dafür sind auf den Flächen "A2" und "A5" sowie im Randbereich bzw. auf dem Arbeitsstreifen der als "Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abwasser - Regenrückhaltebecken mit Vorklärbecken" festgesetzten Fläche anzulegen. Die Lage der Standorte ist Abbildung 1 des Umweltberichtes zu entnehmen. Von den vorgesehenen Standorten kann im Einzelfall in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde abgewichen werden. Die fachgerechte Umsetzung muss entsprechend der Beschreibung der Maßnahmen und Erläuterungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan erfolgen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß §44 BNatSchG

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind zwingend durchzuführen und unterliegen nicht der Abwägung.

A5: Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind Fledermausersatzquartiere wie im Umweltbericht beschrieben zu schaffen. Als Standorte sind geeignete, ältere Bäume entlang der neu entstehenden Waldränder im Bereich der Regenrückhaltebeckens, der Zuleitungen und der Zuwegung (Nutzungstyp Nr. 4, siehe Karte 7 des Umweltberichtes) zu suchen. Nähere Erläuterungen sowie weitere Maßnahmen zur Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen während der Bauzeit
Die Rodungsarbeiten sind so durchzuführen, dass die potentiellen Quartiere nicht besetzt sind, um Störungen während der Fortpflanzungszeit bzw. die Tötung einzelner Individuen zu vermeiden. Die fachgerechte Umsetzung muss entsprechend der Beschreibung der Maßnahmen und Erläuterungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan erfolgen.

Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln während der Bauzeit
Die Rodungsarbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungsperiode durchzuführen, um Störungen während der Fortpflanzungszeit bzw. die Tötung einzelner Individuen zu vermeiden. Die fachgerechte Umsetzung muss entsprechend der Beschreibung der Maßnahmen und Erläuterungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan erfolgen.

Die Rodung der Fläche erfolgt abschnittsweise entsprechend der Baubschnitte. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Fällung außerhalb der im Umweltbericht genannten Zeiträume nur im Ausnahmefall und in Abstimmung und Einvernehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde erfolgen kann.

1.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Öffentliche Grünfläche

ÖG1: Grünstreifen entlang der Haupterschließung
Beidseitig der Hauptachse 1 ist je ein 2,5 m breiter Grünstreifen anzulegen. Die seitlichen Grünstreifen sind mit einheimischen Bäumen in einem Abstand von 8 bis 10 m bepflanzen. Bei der Auswahl der Bäume ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten. Von den in Karte 7 zum Umweltbericht dargestellten Standorten kann im Einzelfall abgewichen werden. Insgesamt sind 19 Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.
Die Bäume sind in 80 cm tiefe Pflanzgruben, die mit 40 cm Unterbodensubstrat und 40 cm Oberbodensubstrat verfüllt werden, zu setzen und mit Baumverankerungen zu stabilisieren.
Folgende Baumarten sind alternativ zu pflanzen:
Spitzahorn (Acer platanoides „Cleveland")
Spitzahorn (Acer platanoides „Emerald Queen")
Die Baumscheiben unterhalb der Bäume sind ist mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen und vor Überfahrenverdichtungen zu schützen. Alternativ können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.
Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 und der ZTV-Baumpflege durchzuführen. Die Bäume sind in den ersten drei Jahren bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern. Die Rasenflächen sind maximal 2-mal jährlich zu mähen (Schnitthöhe > 10 cm). Das Mähgut ist nach dem Abtrocknen (nach 1 3 Tagen) von der Fläche zu entfernen. Es sind weder Dünge- noch Pflanzenbehandlungsmittel einzusetzen.
Die Hinweise sind auch dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen (Nutzungstyp Nr. 11a, siehe Karte 7 des Umweltberichtes).
Überfahrten und Zufahrten über die Grünstreifen zu Grundstücken sind nicht zulässig.

ÖG2: Entwicklung eines 10 m breiten Grünstreifens entlang der L911
Der Grünstreifen ist mit einer 4-reihigen Gehölzpflanzung gemäß Gehölzliste (Verweis auf Punkt 3.8) zu gestalten. Es sind 55 Bäume I. und II. Ordnung als Hochstämme oder Stammbüsche der Sortierung 16/18 und 14/16 sowie drei- bis vierfache Sträuchern in der Sortierung 100/150 zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m. Zur Straße ist ein Abstand von 3,5 m und zu den angrenzenden Grundstücken ein Abstand von 2,0 m einzuhalten. Innerhalb der Reihen beträgt der Pflanzabstand 1,0 m. Von den in Karte 7 zum Umweltbericht exemplarisch dargestellten Standorten kann abgewichen werden. Bei den Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18916 zu berücksichtigen. Die übrige Fläche ist mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen.
Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 und der ZTV-Baumpflege durchzuführen. Die Bäume sind in den ersten drei Jahren bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern. Die Rasenflächen sind maximal 2-mal jährlich zu mähen (Schnitthöhe > 10 cm). In den ersten drei Pflegejahren ist zudem eine Mahd zwischen den Pflanzstellen erforderlich (im Rahmen der Pflegegänge), um ein Überwachsen der Jungpflanzen durch Wildwuchs zu verhindern. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen, abgestorbene von der Fläche zu entfernen. In den folgenden Jahren beschränkt sich die Pflege auf ein Ausslichten der Sträucher.
Die Fläche ist dauerhaft durch geeignete Maßnahmen vor einem Befahren zu schützen.
Die Hinweise sind auch dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen (Nutzungstyp Nr. 7a, siehe Karte 7 des Umweltberichtes).

Private Grünfläche

PG1: Flächige Gehölzpflanzung auf Privatgrundstücken
Die beiden Flächen sind mit einer 4-reihigen Gehölzpflanzung gemäß Gehölzliste (Verweis auf Punkt 3.8) zu gestalten. Es sind 18 Bäume I. und II. Ordnung als Hochstämme oder Stammbüsche der Sortierung 16/18 und 14/16 sowie drei- bis vierfache Sträuchern in der Sortierung 100/150 zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m. Zum Weg ist ein 3,50 m breiter Saum anzulegen, zu den gewerblichen Nutzflächen ist ein Abstand von 2m einzuhalten. Innerhalb der Reihen beträgt der Pflanzabstand 1,0m. Von den in der Karte 7 zum Umweltbericht exemplarisch dargestellten Baumstandorten kann abgewichen werden. Bei den Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18916 zu berücksichtigen. Die übrige Fläche ist mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen.
Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 und der ZTV-Baumpflege durchzuführen. Die Bäume sind in den ersten drei Jahren bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern. Die Rasenflächen sind maximal 2-mal jährlich zu mähen (Schnitthöhe > 10 cm). In den ersten drei Pflegejahren ist zudem eine Mahd zwischen den Pflanzstellen erforderlich (im Rahmen der Pflegegänge), um ein Überwachsen der Jungpflanzen durch Wildwuchs zu verhindern. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen, abgestorbene von der Fläche zu entfernen. In den folgenden Jahren beschränkt sich die Pflege auf ein Ausslichten der Sträucher.
Die Fläche ist dauerhaft durch geeignete Maßnahmen vor einem Befahren zu schützen.
Die Hinweise sind auch dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen (Nutzungstyp Nr. 7a, siehe Karte 7 des Umweltberichtes).

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich im Rahmen des Straßenbaus ergebenden Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und die erforderlichen Rückenstützen sind Bestandteil des Straßenkörpers und auf den sich anschließenden Grundstücken zu dulden, (auch wenn sie zeichnerisch nicht dargestellt sind).

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Begünstigte von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
GFL1: Wasserverband Siegen-Wittgenstein
GFL2: Gemeinde Burbach

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§9 Abs.4 BauGB, §86 Abs.1 BauO NRW

Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Wechsel- oder Laserlicht sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen max. bis in Höhe der vorhandenen Traufe bzw. Firstlinie angebracht werden. Dies gilt auch für freistehende Anlagen. Werbeanlagen, die einen Einfluss auf die übertörlichen Straßen haben, sind dem zuständigen Straßenbaulasttäger im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Die Behörde ist auch bei der Genehmigung von Werbeanlagen in diesem Gebiet zu beteiligen, sofern nicht zweifelsfrei auszuschließen ist, dass die Belange der Behörde nicht berührt werden.

Leuchtmittel

Bei der Beleuchtung des Gewerbegebietes ist sowohl im öffentlichen Raum als auch auf den Privatengrundstücken außerhalb der Gebäude (Verkehrsflächen, Reklame) auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Es dürfen nur tierschutzgerechte, d.h. insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, es sind Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampe) oder LED-Lampen einzusetzen.

Dacheindeckung

Bei der Eindeckung von Dächern mit Metall sind nur abriebfreie Materialien zulässig.

3.0 Hinweise

3.1 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches in einem Radius von 1,5 km um den Flughafenbezugspunkt, die südwestliche Einflugschneise wird vom Anflugsektor geschnitten.
Bauliche Anlagen im Bereich des Anflugsektors und des gesamten Bauschutzbereiches bedürfen der Zustimmung der Luftfahrtbehörde im Baugenehmigungsverfahren.

3.2 Lärmschutzzone LEP IV

Das Plangebiet liegt gemäß LEP IV innerhalb der Lärmschutzzonen B und C. Hier ist mit einem Dauerschallpegel von 67dB(A) bis zu 75dB(A) (Lärmschutzzone B) bzw. mit einem Dauerschallpegel von 62dB(A) bis zu 67dB(A) (Lärmschutzzone C) zu rechnen. Rechtliche Ansprüche seitens Nutzer und Eigentümer können nicht abgeleitet werden, solange sich die Regelbelastung innerhalb der o.g. Werte bewegt.

3.3 Bodenaushub

Die Vermeidung 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 abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen. Siehe hierzu auch Punkt 3.5.

3.4 Bodendenkmäler

Die bereits bekannten, im Verlauf der Planungen gefundenen Bodendenkmäler (Bodenrelikte des II. Weltkrieges) - siehe Schreiben des LWL vom 24.10.2012 - sind vor Beginn der Baumaßnahme im Plangebiet zu vermessen, kartieren und dokumentieren. Dieses erfolgt parallel zur weiteren Planung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Aufnahme (Vermessung der Bodenfunde) in Abstimmung mit der Behörde stattfindet, einschließlich der zeitlichen Abfolge im Hinblick auf die Realisierung des Plangebietes. Die Maßnahmen sind somit im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes abzustimmen und durchzuführen.
Bei Bodeneingriffen können weitere Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe (Telefon Nummer: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

3.5 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.

3.6 Kampfmitteiverdachtsflächen

Die der Gemeinde Burbach zur Verfügung stehenden Karten der Bezirksregierung Arnsberg lassen für den Teilbereich des Planbereiches und die Umgebung Bombenabwürfe sowie Kampfmittelverdachtsflächen erkennen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst sowie das Ordnungsamt der Gemeinde Burbach zu verständigen.

3.7 Abstandsliste

Es wird auf die Abstandsliste aus dem Abstandserlass 2007 (veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land NRW Nr.29 vom 12.10.2007) verwiesen. (Die Abstandsliste ist Bestandteil dieser Satzung.)

3.8 Gehölzliste

Es gilt die Liste einheimischer Laubgehölzarten gemäß Landschaftsplan. Sie findet sich auch im Anhang des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

Liste einheimischer Laubgehölzarten gemäß Landschaftsplan:

* Alpen-Johannis-beere	Ribes alpinum	Ohrchenweide	Salix aurita
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	* Pfaffenhütchen	Euonymus europeaus
Bergulme	Ulmus glabra	* Purpurweide	Salix purpurea
Brombeere	Rubus fruticosus agg.	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Bruchweide	Salix fragilis	Roterle)	Alnus glutinosa
Buche	Fagus sylvatica	Salweide	Salix caprea
Eibu	Hedera helix	Schlehe	Prunus spinosa
Esche	Fraxinus excelsior	Schneeball	Viburnum opulus
Feldbaum	Frangula alnus	* Schwarze Johannis-beere	Ribes nigrum
Feldahorn	Acer campestre	Seidelbast	Daphne mezereum
* Filzrose Rosa	tomentosa	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Grauweide	Salix cinerea	Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus	Stachelbeere	Ribes uva-crispi
Hängebirke	Betula pendula	Stieleiche	Quercus robur
Hasel	Corylus avellana	Traubeneiche	Quercus petraea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Traubenkirsche	Prunus padus
Heckenrose	Rosa corymbifera	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Himbeere	Rubus idaeus	Vogelkirsche	Prunus avium
Holunder, Roter	Sambucus racemosa	Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Holunder, Schwarzer	Sambucus nigra	Waldrebe	Clematis vitalba
Holzapfel	Malus sylvestris	Weißdorn, Zwei-griffliger	Crataegus oxyacantha
Hundsrose	Rosa canina	Weißdorn, Ein-griffliger	Crataegus monogyna
Korbweide	Salix viminalis	Wildbirne	Pyrus pyraster
* Kratzbeere	Rubus caesius	Zitterpappel	Populus tremula
* Kreuzdorn	Rhamnus cathartica		
Kriechweide	Salix repens		
* Mandelweide	Salix triandra		
Moorbirke	Betula pubescens		

* die gekennzeichneten Arten sollten nicht für eine Anpflanzung verwendet werden, da sie sehr selten sind und daher häufig davon auszugehen ist, dass die zum Kauf angebotene Ware nicht aus einheimischen Populationen stammt.

3.9 Hochwasserschutzmaßnahmen

Für folgende Bereiche sind Hochwasserschutzmaßnahmen notwendig:
Bereich 1: Straßenürchlass Burbach/Querstraße,
Bereich 2: Gärten Alte Burbach (Grundstücke: Gemarkung Burbach, Flur 8, Flurstücke 217, 218, 219, 233, 592),
Bereich 3: Straßendurchlass Burbach/Freibadstraße,
Bereich 4: Marktplatz (Grundstücke: Gemarkung Burbach, Flur 8, Flurstücke 85, 419, 584, 587, 628, 629, 727),
Bereich 5: Nassauische Straße (Grundstücke: Gemarkung Burbach, Flur 8, Flurstücke 38, 832, 933, 934, 935),
Bereich 6: Nassauische Straße (Grundstücke: Gemarkung Burbach, Flur 13, Flurstücke 753, 754),
Bereich 7: Ruinchen (Grundstücke: Gemarkung Burbach, Flur 13, Flurstücke 456, 779).
Die konkrete Planung und Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den Eigentümern, der Unteren Wasserbehörde sowie der Gemeinde Burbach und in Abhängigkeit von der Realisierung des Gewerbegebiets.
Die Umsetzung der Maßnahmen hat im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen der Gewerbegebietserschließung durch die Gemeinde Burbach zu erfolgen und muss spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung, d.h. fünf Jahre nach Datum der Schlussabnahme des ersten Bauabschnittes erfolgt sein.

3.10 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe insbesondere Abschnitt 3 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Planzeichen (Teil A) zur Planzeichnung

1. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunales Gewerbegebiet Rübgarten II Burbach/Neunkirchen" §9 Abs.7 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

GI Nutzungseingeschränktes Industriegebiet §9 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs.3 bis 9 BauNVO (Verweis auf textliche Festsetzungen (Teil B))

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §16 Abs.2 Nr.1 BauNVO (Verweis auf textliche Festsetzungen (Teil B))

10,0 Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß §16 Abs.2 Nr.2 BauNVO

z. B. 612 m üNN Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über NN (Verweis auf textliche Festsetzungen (Teil B))

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche (Gewerbegebiet) §23 Abs.1 BauNVO (Verweis auf textliche Festsetzungen (Teil B))

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Baugrenze

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenze §23 Abs.1 BauNVO

1.5 Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Öffentliche kommunale Verkehrsfläche einschließlich Gehwege; Darstellung der Gehwege und Markierungen nicht verbindlich

Straßenbegrenzungslinie

Überörtliche Straßen einschließlich Gehwege; Darstellung der Gehwege und Markierungen nicht verbindlich
hier: Landesstraße L911 und Bundesstraße B54

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck / Sichtflächen) §9 Abs.1 Nr.10 BauGB (Verweis auf textliche Festsetzungen (Teil B))

W Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg

B Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Bedarfsverkehrsfläche

Einfahrtbereich
1: Bestehende Einfahrt Hundepension
2: Nur Noteln- und -ausfahrt (für Rettungsdienst)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

H Bushaltestelle

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs.1 Nr.12 und Nr.14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Wasser
hier: Löschwasserzisterne

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Abwasser
hier: Regenrückhaltebecken mit Vorklärbecken

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Gas

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Telekommunikation

1.7 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdische Wasserleitung (Bestand)
1: Hauptwasserleitung Wasserverband Siegen-Wittgenstein

unterirdische Wasserleitung (geplant)
2: Zuleitung Regenrückhaltebecken
3: Ableitung Regenrückhaltebecken
4: Zuleitung Regenrückhaltebecken unter der Bundesstraße B54

1.8 Grünflächen

§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche (Gemeinde Burbach)

1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB

Flächen für die Wasserwirtschaft
hier: Versickerungsmulde

MA Muldenanschluss für Niederschlagswasser (Verweis auf textliche Festsetzungen (Teil B))

1.10 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

§ 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

Fläche für Wald

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

§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

A Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Verweis auf textliche Festsetzungen (Teil B))

1.12 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

ÖG Öffentliche Grünfläche §9 Abs.1 Nr.25a BauGB (Verweis auf textliche Festsetzungen (Teil B))

PG Private Grünfläche §9 Abs.1 Nr.25a BauGB (Verweis auf textliche Festsetzungen (Teil B))

2.0 Sonstige Festsetzungen

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB (Verweis auf textliche Festsetzungen (Teil B))

Flächen für die Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers §9 Abs.1 Nr.26 BauGB (Verweis auf textliche Festsetzungen (Teil B))

Flächen für Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers §9 Abs.1 Nr.26 BauGB (Verweis auf textliche Festsetzungen (Teil B))

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.0 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Bauschutzbereich
hier: Anflugsektor (Verweis auf textliche Festsetzungen (Teil B))

4.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandener, offen zu haltender Wasserlauf mit Fließrichtung, einschließlich Böschung

Vorhandenes Gebäude

Böschung

Vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

Mögliche Grundstücksteinteilung (unverbindlich)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Burbach hat die Aufstellung dieser Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 1 und Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)) in seiner Sitzung am 13.12.2011 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Burbach, den 30.04.2013 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)) am 13.12.2011 gefasst.

Burbach, den 30.04.2013 Der Bürgermeister

**Durchführung der frühzeitige Öffentlichkeits- und Beh