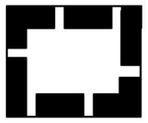
Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0 Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO



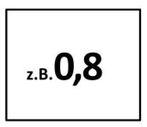
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Bebauungsplanes Nr. 31 „Burbacher Au“,
7. beschleunigte Änderung
§ 9 Abs. 7 BauGB

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

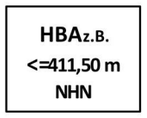


Gewerbegebiet (nutzungseingeschränkt)
§ 8 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Art der baulichen Nutzung

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

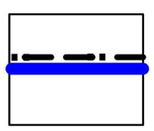


Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
§ 19 Abs. 2 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

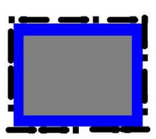


Höhe bauliche Anlage als Höchstmaß
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

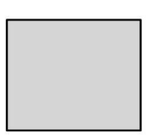
1.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze
§ 23 Abs. 1 BauNVO

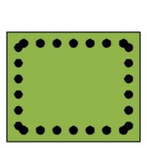


überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 Abs. 1 BauNVO



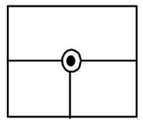
nicht überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 Abs. 1 BauNVO

1.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§9 Abs.1 Nr.25b) BauGB

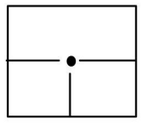


Bepflanzungs- und Erhaltungsfläche
siehe Text (Teil B) Punkt Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

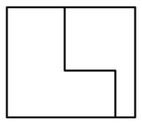
2.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)



vorhandene Flurstückgrenze und abgemarkter Grenzpunkt



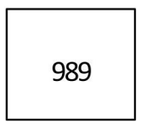
vorhandene Flurstückgrenze und nicht abgemarkter Grenzpunkt



Grenze unterschiedlicher Nutzungen nach Kataster



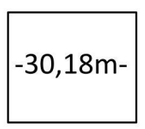
Flurnummer



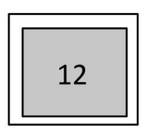
Flurstücknummer



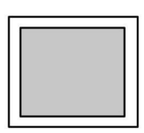
Parallelmaß in Metern



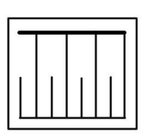
Längenmaß in Metern



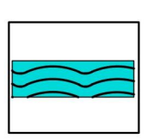
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandenes Gebäude ohne Hausnummer



Böschung (vorhandene Abgrabungen)



vorhandener offen zu haltender Wasserlauf einschließlich Böschung

Text (Teil B) zur Planzeichnung (Teil A)

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, außer die für unzulässig erklärten Betriebsarten,
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 Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI mit den laufenden Nummern 1 bis 170 und 172 bis 178 der Abstandsliste 1990 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung, und Landwirtschaft vom 21.03.1990.
2. Vergnügungsstätten,
3. Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 und 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Höhe bauliche Anlage

Die jeweils maßgebende festgesetzte höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen (HBA) in Metern über Normalhöhennull (NHN) wird bis zur Oberkante First bzw. Oberkante Attika gemessen.Ausnahmsweise können für turmartige Bauformen (Silos, Schornsteine, Aufzugs- und Treppentürme o.ä.) auch höhere Anlagenhöhen zugelassen werden.

Höhe Erdgeschossfußboden

Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die Erdgeschossfußbodenhöhe zukünftiger Hochbauvorhaben auf mindestens 0,50 m über geplantem Gelände festzulegen. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb dieser Bezugshöhe sind überflutungssicher auszubilden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass es zu größeren Abweichungen bei einem bebauten Zustand kommen kann, da sich Fließrichtungen und Staubereiche durch die Bebauung ändern können. Die abschließende Sicherung des Hochwasserschutzes durch geeignete bauliche Maßnahmen liegt final beim Bauherrn. Diese ist in Form eines Überflutungsnachweises im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

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

§9 Abs.1 Nr.25b) BauGB

Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in dieser Fläche sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind diese ausschließlich durch standortgerechte Arten aus der Liste der einheimischen Gehölzarten der Gemeinde Burbach zu ersetzen (vgl. nachfolgende Abbildung). Notwendige Feuerwehrzufahrten sind in diesen Flächen zulässig. Feuerwehrzufahrten sind ausnahmsweise zulässig.
Bei allen Anpflanzungen sind die unterschiedlichen Standortansprüche der einzelnen Arten zu berücksichtigen. Die mit einem * gekennzeichneten Arten sollten nicht für eine Anpflanzung in der freien Landschaft verwendet werden, da sie eher selten sind und daher häufig davon auszugehen ist, dass die zum Kauf angebotene Ware nicht aus einheimischen Populationen stammt.

Liste der einheimischen Gehölzarten der Gemeinde Burbach		
Bäume		**Sträucher**
Ahorn, Berg (Acer pseudoplatanus);		Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum)*;
Ahorn, Feld (Acer campestre)*;		Brombeere (Rubus fructicosus);
Ahorn, Spitz (Acer platanoides);		Faulbaum (Rhamnus frangula);
Bergulme (Ulmus glabra);		Filzrose (Rosa tomentosa)*;
Birke (Betula pendula);		Hartriegel, Roter (Cornus sanguinea);
Buche(Fagus sylvatica);		Hasel (Corylus avellana);
Eberesche (Sorbus aucuparia);		Heckenkirsche (Lonicera xylosteum);
Esche (Fraxinus exelsior);		Himbeere (Rubus ideaus);
Eiche, Stiel (Quercus robur);		Holunder, Schwarzer (Sambucus nigra);
Eiche, Trauben(Quercus pertraea);		Holunder, Roter (Sambucus racemosa);
Hainbuche (Carpinus betulus);		Hundsrose (Rosa canina);
Linde, Sommer- (Tilia platyphyllos)		Kratzbeere (Rubus caesius)*;
Linde, Winter(Tilia cordata)		Kreuzdorn (Rhamnus cartharticus)*;
Schwarzerle (Alnus glutinosa);		Schlehe (Prunus spinosa);
Traubenkirsche (Prunus padus);		Gem. Schneeball (Viburnum opulus);
Vogelkirsche (Prunus avium);		Seidelbast (Daphne mezereum);
Weide, Bruch(Salix fragilis);		Wacholder (Juniperus communis);
Weide, Bastard- (Salix fragilis x alba);		Weide, Grau (Salix cinerea);
Weide, Sal (Salix caprea);		Weide, Öhrchen(Salix aurita);
Wildapfel (Malus sylvestris)*;		Weide, Mandel(Salix triandra)*;
Wildbirne (Pyrus pyraster)*		Weinrose (Rosa rubiginosa);
Zitterpappel (Populus tremula)		Weißdorn, Eingriffl. (Crataegus monogyna);
		Weißdorn, Zweigriffl. (Crataegus oxyacantha)

1.4 Ökologischer Ausgleich

Nach der ökologischen Bilanzierung ergibt sich noch eine Differenz von 895 m² x 5 ökologische Wertpunkten pro m² = 4475 Wertpunkte. Das vorstehend ermittelte Defizit wird durch Ankauf von 4495 Wertpunkten aus dem anerkannten Ökokonto der Fischereigenossenschaft Burbach vollständig kompensiert.
Im einzelnen handelt es sich um den Rückbau zweier Wehre im Wetterbach im Ortsteil Niederdresselndorf, wie folgend aufgeführt:
a) Rückbau des Wehres „Brügel“, Flurstück 409, Flur 10, Gemarkung Niederdresselndorf
b) Rückbau Wehr „Kraftsmühle“, Flurstück 266, Flur 8, Gemarkung Niederdresselndorf
Diese Rückbauten sind mit 2504 Wertpunkten für a) und mit 1991 Wertpunkten für b) hinterlegt.
Der Kauf der notwendigen Ökopunkte bei der Fischereigenossenschaft Burbach hat spätestens ein Jahr nach Errichtung der Baumaßnahme zu erfolgen. Stichtag für den Beginn der beginnenden Jahresfrist ist der Tag der öffentlichen Bauabnahme. Der Kaufnachweis hat durch entsprechende Banküberweisung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zu erfolgen.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§9 Abs.4 BauGB, §86 Abs.1 Bau ONW

Unbebaute Grundstücksflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung nach Satz 1 dar (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW).
Oberirdische PKW-Stellplätze, Gehwege und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Bitumen- und Asphaltdecken sind nur im Bereich von Zufahrten und LKW-Stellplätzen zulässig, wo sie technisch, statisch und abwasserrechtlich unverzichtbar sind.

3.0 Hinweise

3.1 Altlasten

Nach dem vorliegenden Altlastenkataster der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein und nach Kenntnis der Gemeinde Burbach liegt seit 1996 eine Eintragung unter dem Verwaltungskennzeichen S02/0001 auf dem Flurstück 520 vor, die im Zusammenhang mit der im Nordosten außerhalb des Planbereiches liegenden Gasleitungstrasse auf den Grundstücken 521 und 522 steht. Durch deren Nutzung kann eine Verunreinigung des umliegenden Bodens nicht ausgeschlossen werden. Der Gefährdungsbereich ist gemäß Katastereintragung ein 5 m breiter Streifen, der entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks verläuft. Bei Anzeichen einer Gefährdung bzw. Eingriffen in den Boden ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein umgehend zu informieren. Gegebenenfalls besteht Untersuchungs- und/oder Handlungsbedarf.
Der Bodenaushub ist grundsätzlic entsprechend ordnungsgemäß in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen. Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat grundsätzlich Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben.

3.2 Arten- und Biotopschutz

Allgemein: Durch Geländeveränderungen, Gehölzrodungen, Baumaßnahmen und insbesondere evtl. Abbrucharbeiten an bisher vorhanden Gebäuden darf nicht gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG. Die Gehölzrodungen, Erschließungsarbeiten und Baufeldräumungen sind zwecks Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG sowie der Verbote des § 39 BNatSchG nur im Zeitraum 01.10. bis 29.02. durchzuführen.
Haselmaus: Aus Gründen der Rechtssicherheit wird zur Vermeidung von möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen empfohlen, Gehölzentfernungen nicht im Zeitraum vom 01.10. bis 30.11 eines Jahres (Aktivitätsphase Haselmaus) und eine vollständige Rodung von Wurzelbereichen erst ab dem 01. Mai durchzuführen.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich im Rahmen des Straßenbaus ergebenden oder bereits vorhandenen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die erforderlichen Rückenstützen und die Freihaltezonen im Bereich der Wendeanlagen sind Bestandteil des Straßenkörpers und auf den sich anschließenden Grundstücken zu dulden, auch wenn sie zeichnerisch nicht dargestellt sind.

3.4 Baumkataster

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

3.5 Beleuchtung

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Verlustes von Insektenbeständen und –arten sind für die Beleuchtung des Außenbereiches (Straßenbeleuchtung, Gebäudefassaden, Gartenbeleuchtung) die Inhalte des „Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ des Bundesamtes für Naturschutz (BfN-Skripten 543 – abrufbar auf der Homepage des Bundesamtes für Naturschutz) zu berücksichtigen.

3.6 Bergbau

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW liegt der Planbereich außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Im geplanten Baugebiet selbst ist kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf diesen Bereich ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

3.7 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.

3.8 Bodenschutz

Auf Basis der im Geologischen Dienst als Datengrundlage vorliegenden Bodenkarte 1 : 50 000 (Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden", 1 CDROM, 20041) werden für das Plangebiet keine schutzwürdigen Böden festgestellt.

3.9 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.

3.10 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 0276 1 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungs-berechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

3.11 Hochwasserschutz

Zum Schutz vor möglichen Überflutungen durch außergewöhnliche Niederschlagswasserereignisse wurden aufgrund der Starkregenfallannahmen bei einem seltenen Ereignis (100-jährliches Ereignis) und bei einem extremen Ereignis (hN = 90 mm/h) der Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen in diesen Bauleitplan entsprechende Festsetzungen getroffen (vgl. z.B. Festsetzungen im Bereich Maß der baulichen Nutzung: Höhe Erdgeschossfußboden und bei Bedarf Festsetzungen im Bereich Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses). Die Berechnungen zu den Starkregengefahrenhinweiskarten basieren auf einem digitalen Geländemodell unter Berücksichtigung des Bestandsgeländes. Es ist davon auszugehen, dass es zu größeren Abweichungen bei einem bebauten Zustand kommen kann, da sich Fließrichtungen und Staubereiche durch die Bebauung ändern können. Weitere Informationen zur Starkregenereignisanalyse und vorgesehene Hochwasserschutznahmen auch aufgrund ggf. zusätzlich erstellter Gutachten sind der Begründung des Bauleitplans unter dem Kapitel Umwelt, Klima und Natur, Unterkapitel Hochwasser zu entnehmen. Die abschließende Sicherung des Hochwasserschutzes durch geeignete bauliche Maßnahmen liegt final beim Bauherrn. Diese ist in Form eines Überflutungsnachweises im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

3.12 Kampfmittelverdachtsflächen

Für die Plangebietsfläche wurde am 20.06.2024 eine Anfrage auf Kampfmittelverdacht bei der Bezirksregierung Arnsberg seitens des Ordnungsamtes der Gemeinde Burbach gestellt mit folgendem Ergebnis des Schreibens vom 26.06.2024:

Gesamtgebiet, Auswertungsnummer 59-10-39756
Es werden seitens der Bezirksregierung Arnsberg folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen: Keine (Flächen-)Überprüfung bisher erforderlich. Im Übrigen gelten die unten genannten Allgemeinen Hinweise.

Allgemeiner Hinweise
Änderungen durch beantragte und/oder erfolgte Kampfmittelbeseitigungsmaßnahme werden in der Karte nicht wiedergegeben. Außerdem können aufgrund einer zu großen Antragsfläche (zu kleiner Maßstab) nicht alle Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen im Kartenausdruck erkennbar sein. Deshalb wird in jedem Fall zur detaillierten Ansicht und vor der operativen Antragsstellung die Nutzung des Systems KIS KaB empfohlen.
Es ist auch möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Es sind daher durch die zuständige Ordnungsbehörde eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen.
Weiteres Vorgehen: Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen müssen durch die zuständige örtliche Ordnungsbehörde als Mail an kbd-wl@bra.nrw.de oder unter der Fax-Nr. 02931/82-3898 bei Flächen kleiner oder gleich 1.500m mindestens 5 Werktage, sonst 10 Werktage, vor dem gewünschten Termin erfolgen. Dabei ist zwingend das Kurzaktenzeichen als auch die Flächengröße anzugeben. Außerdem muss ein maßstabsgerechter Lageplan der Örtlichkeit vorab übersandt werden.

3.13 Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.