Bebauungsplan Nr.49

„Stiftung Christliches Altenheim"

Gemarkung Lützeln, Flur 4,* Gemeinde Burbach

* und Flur 5

Maßstab: 1:500



Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.49 "Stiftung Christliches Altenheim" §9 Abs.7 BauGB

1.1 Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §16 Abs.2 Nr.1 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO

FH ≤ 7,50m — Firsthöhe als Höchstmaß siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

§9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Altenwohnheim

1.3 Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche

Parkplatzfläche

Straßenbegrenzungslinie

1.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung

§9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Abwasser hier: Regenrückhaltebecken

1.5 Flächen für die Landwirtschaft

§9 Abs.1 Nr.18a BauGB

Fläche für die Landwirtschaft §9 Abs.1 Nr.18a BauGB

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

§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 und Abs. 1a) BauGB siehe Text (Teil B) Punkt Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

§9 Abs.1 Nr.25a) BauGB

PG — privates Grün §9 Abs.1 Nr.25a) BauGB siehe Text (Teil B) Punkt Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.0 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Flurgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzsteine Höhenlinie

4,50m — Maßkette

753 — Flurstücksnummer

12 — vorhandene Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Gebäude (Nebengebäude)

Böschung

vorhandener offenzuhaltender Wasserlauf mit Fließrichtung

Text (Teil B) zur Planzeichnung (Teil A)

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Firsthöhe

Die Firsthöhe der baulichen Anlage darf maximal 7,50m betragen und ist von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut (First) nachzuweisen, hier ist immer die größte Differenz zwischen natürlichem (ursprünglichen) Gelände und Oberkante Dachhaut (First) anzunehmen.

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

§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Entfernen der Nadelgehölze und Überlassen der natürlichen Sukzession; Erhalten des Buchenaltbestandes

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

§9 Abs.1 Nr. 25a) BauGB

Private Grünfläche: Anpflanzen von mindestens 7 einheimischen Laubbäumen (Stammumfang 10-12 cm o. mehr) oder Gehölzgruppen (jeweils aus mind. 3 Sträuchern) folgender Arten:

Bäume: Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubeneiche (Quercus robur), Stieleiche (Quercus petraea), Birke (Betula pendula), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hundsrose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rubiginosa), Filzrose (Rosa tomentosa), Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum), Faulbaum (Rhamnus frangula), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§9 Abs.4 BauGB, §86 Abs.1 Bau ONW

Gebäudegestaltung

Dacheindeckung

Die Dachflächen von geneigten Dächern sind ausschließlich mit dunkel getönten, matten Materialien (Farben Grau RAL 7012 oder dunkler/Farben Braun RAL 8011 oder dunkler) aus Ton, Beton, Schiefer oder Zink einzudecken. Dachbegrünungen und Sonnenkollektoren als Eindeckung sind zulässig. Bei Wintergärten ist eine Dacheindeckung mit Glas zulässig.

Grundstücksgestaltung

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

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 Vermeidung von überschüssigen 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.

3.3 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 der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW)

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

Nach Kenntnis der Gemeinde Burbach und der Bezirksregierung Arnsberg sollen im Bereich der „Hauer" (westlich des Grundstückskomplexes Altenheim und unterhalb des jetzigen Altenheims in Richtung Niederdresselndorf) Bombenabwürfe getätigt worden sein. Dieser Bereich deckt sich zum Teil mit dem vorgesehenen Plangebiet bzw. schließt unmittelbar daran an. Für die Richtigkeit und Genauigkeit dieser Angaben kann keine Gewähr gegeben werden, da die Erkenntnisse zumeist auf Erinnerungen von Dorfbewohnern basieren.
Aus diesem Grunde empfiehlt es sich, bei dem geplanten Bauvorhaben in besonderer Weise auf Bodenverfärbungen und Metallgegenstände im Boden zu achten. Bei entsprechendem Verdacht auf Bodenblindgänger sind die Arbeiten sofort einzustellen und durch den Kampfmittelräumdienst Sondierungen durchführen zu lassen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Burbach hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 20.07.2004 (BGBL. S. 1359) in seiner Sitzung am **07.12.2004** beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **24.12.2004** ortsüblich bekannt gemacht.

Burbach, den 02.12.05
Der Bürgermeister

1.Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung
Die Gemeinde Burbach hat die Bürger entsprechend der Bekanntmachung vom **24.12.2004** über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 20.07.2004 (BGBL. S. 1359) bei einer Bürgerversammlung am ——— sowie in der Zeit vom **04.01.2005** bis **03.02.2005** öffentlich unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Nachbarkommunen und die Träger öffentlicher Belange wurden vom **28.12.2004** bis **03.02.2005** gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Burbach, den 02.12.05
Der Bürgermeister

Beschluss zur 2. Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung
Die öffentliche Auslegung von Planwerk, Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Burbach gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.07.2004 (BGBl. S. 1359) am **26.04.2005** beschlossen.

Burbach, den 02.12.05
Der Bürgermeister

2. Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung
Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen hat entsprechend der Bekanntmachung vom **03.06.2005** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.07.2004 (BGBl. S. 1359) in der Zeit vom **13.06.2005** bis **12.07.2005** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Nachbarkommunen und die Träger öffentlicher Belange wurden vom **03.06.2005** bis **12.07.2005** gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Burbach, den 02.12.05
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Burbach hat diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Planzeichenerklärung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) aufgrund der o.g. Gesetzesgrundlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom 20.07.2004 (BGBl. S. 1359) am **20.09.2005** als Satzung beschlossen. Die Begründung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wurden in gleicher Sitzung beschlossen.

Burbach, den 02.12.05
Der Bürgermeister

Genehmigung
Das Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom 20.07.2004 (BGBl. S. 1359) mit Verfügung vom ——— genehmigt worden.

Arnsberg, den .....
Die Bezirksregierung

Schlussbekanntmachung
Der Beschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und § 7 GO in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am **18.11.2005** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt am **18.11.2005** in Kraft.

Burbach, den 02.12.05
Der Bürgermeister

Geometrische Eindeutigkeit
Die Planungsgrundlage vom 26.08.05 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBL. I S. 58).
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung ~~der Katasterbuchen-Planung geometrisch eindeutig ist~~ der Grundstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt.

...., den
04.12.05

Bestätigung der Kopie
Diese Kopie des Bebauungsplanes stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Burbach, den .....
Der Bürgermeister

Gesetzesgrundlagen zum Bebauungsplan

Gesetzesgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2004 und Rechtswirksamkeit zum 20.07.2004 (BGBL. S. 1359)

Baunutzungsverordnung (Bau NVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 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) vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58)

Gemeindeordnung (GO NW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV NW S. 811)

Plangrundlagen

Gebietsentwicklungsplan (GEP)
Gebietsentwicklungsplan (GEP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1989.

Flächennutzungsplan (FNP)
Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 03.07.1974.

Landschaftsplan (LP)
Landschaftsplan der Gemeinde Burbach vom 18.12.2003.

GEMEINDE BURBACH
Bauamt - Planung, Eicher Weg 13, 57299 Burbach
Telefon: 02736/ 45- 61 Telefax: 02736/ 45- 55

Bebauungsplan Nr. 49
im Bereich "Stiftung Christliches Altenheim",

GEMARKUNG LÜTZELN, GEMEINDE BURBACH

MAßSTAB: 1/500

Übersichtsplan
(ohne Maßstab)

