Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51 „Am Rübgarten"
§9 Abs.7 BauGB

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

GI_1

Nutzungseingeschränktes Industriegebiet
§9 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs.3 bis 9 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Art der baulichen Nutzung

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

0,8

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO

10,0

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

GH ≤612,00m üNN

Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß über NN
siehe Text (Teil B) Punkt Hinweise Bauschutzbereich

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB



überbaubare Grundstücksfläche
§23 Abs.1 Bau NVO



nicht überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Baugrenze
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenze
§23 Abs.1 Bau NVO

1.5 Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB



öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Parkplatzfläche

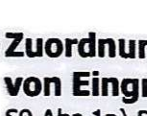
Straßenbegrenzungslinie



Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)
§9 Abs.1 Nr.10 BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Verkehrsflächen

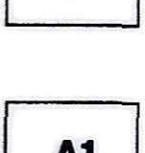
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.6 Leitungsrechte
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

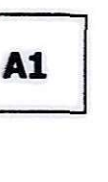


Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(einschließlich Schutzstreifen)
siehe Text (Teil B) Punkt Leitungsrechte

1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§9 Abs.1 Nr.12 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Abwasser
hier: Regenrückhaltebecken

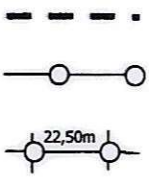


Zweckbestimmung: Elektrizität
hier: Umspannstation

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

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

1.8 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
Ausgleichsfläche
§9 Abs.1 Nr.20 und Abs. 1a) BauGB siehe Text (Teil B) Punkt Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9 Abs.1 Nr.25a) BauGB

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

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

1.10 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft
§9 Abs.1a) BauGB

Eingriffsfläche
siehe Text (Teil B) Punkt Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

Ausgleichsflächen
siehe Text (Teil B) Punkt Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

2.0 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Abgrenzung der Lärmschutzzone C gemäß LEP IV
siehe Text (Teil B) Punkt siehe Hinweise

3.0 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Bereich Umspannstation

4.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Gemarkungsgrenze

vorhandene Flurgrenze

vorgesehene Flurstücksteilung

vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzsteine

Maßkette

753

Flurstücksnummer

Text (Teil B) zur Planzeichnung (Teil A)

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

GI_1 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 – 78 und aus der Abstandsklasse V die Betriebsarten mit den laufenden Nummern 84, 100, 101, 115 und 139 der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (SMBI.NW 183) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Vergnügungsstätten.

1.2 Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

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

1.3 Leitungsrechte
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Leitungsrechte
Begünstigter der mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ist die Gemeinde Burbach, der Abwasserverband.

1.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Folgende Maßnahmen werden für die jeweiligen Flächen festgesetzt:

A 1: Entsiegelung der bituminierten Flächen, Entfernen des vorhandenen Zaunes, Verschluss des vorhandenen Bunkers unter Berücksichtigung der Ansprüche von Fledermäusen und Amphibien, Überlassen der natürlichen Sukzession, maximal Mahd alle 3 - 5 Jahre im Herbst, Entfernung des Mähgutes, Verzicht auf Düngung und Einsatz chemischer Mittel

A 2: Entfernen der Nadelgehölze und Wiederaufforstung mit standortgemäßen, einheimischen Gehölzen; mit der Biologischen Station Rothaargebirge, dem Forstamt Siegen und der Unteren Landschaftsbehörde abzusprechende Teilbereiche werden der Sukzession überlassen

A 3: Entfernen der Nadelgehölze und Überlassen der natürlichen Sukzession sowie in Teilbereichen eine Initialpflanzung von einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen.

Die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den mit A gekennzeichneten Flächen sind den mit E gekennzeichneten Flächen hinsichtlich der aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes auf diesen Flächen zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

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

Öffentliche Grünfläche
Anpflanzen einer Laubbaumreihe aus großkronigen Bäumen der Arten Esche (Fraxinus exelsior), Bergahorn (Acer pseudoplatanus) oder Sommerlinde (Tilia platyphyllos) mit einem Pflanzabstand von ca. 10 m zueinander.

Öffentliche Grünflächen sind oberhalb von 0,80m vom Fahrbahnrand gemessen von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten.

Private Grünfläche
PG 1: Anpflanzen eines dreireihigen, versetzt gepflanzten, lückigen unregelmäßigen Gehölzstreifens unter Verwendung folgender Gehölzarten: Weißdorn, (Crataegus monogyna) Gemeiner Schneeball (Virburnum opulus), Hundsrose (Rosa canina), Filzrose (Rosa tomentosa), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Öhrchenweide (Salix aurita), Faulbaum (Rhamnus frangula), Grauweide (Salix cinerea)

PG 2: Anpflanzen einer dreireihigen Hecke mit einem Pflanzabstand von 1 bis 2 m zueinander unter Verwendung folgender Gehölzarten: Esche (Fraxinus exelsior), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Traubenkirsche (Prunus pradus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeiner Schneeball (Virburnum opulus), Hundsrose (Rosa canina), Filzrose (Rosa tomentosa), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Öhrchenweide (Salix aurita), Faulbaum (Rhamnus frangula), Grauweide (Salix cinerea)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind unzulässig. Das gleiche gilt auch für bauliche Anlagen (Garagen u.a.) soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können (§23 Abs.5 BauNVO). Erforderliche Zufahrten sind zulässig.

1.6 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft
§9 Abs.1a) BauGB

Die Maßnahmen auf den mit A 1 bis A 3 gekennzeichneten Flächen werden der mit E gekennzeichneten Fläche hinsichtlich des aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf diesen Flächen durch die bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffs zugeordnet.

Diese Zuordnung erfolgt in Form einer Sammelzuordnung, d.h. alle mit E gekennzeichneten Grundstücke werden insgesamt den Maßnahmen auf den mit A 1 bis A 3 gekennzeichneten Fläche zugeordnet.

2.0 Örtliche Bauvorschriften
§9 Abs.4 BauGB, §86 Abs.1 Bau ONW

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. Das Anbringen von Werbeanlagen ist grundsätzlich nur im Norden und Westen der Gebäude zulässig.

3.0 Hinweise

3.1 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 1,5km zum Flughafenbezugspunkt. Für bauliche Anlagen (einschließlich aller Aufbauten, Antennen, Schornsteinen usw.) ist nur dann eine luftrechtliche Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren gemäß §12 Luft VG erforderlich, wenn die baulichen Anlagen eine Höhe von 612,00m üNN überschreiten

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. Siehe hierzu auch Punkt 3.5.

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.
Die Ergebnisse der aktuellen Altlastenuntersuchung werden im Gutachten "Orientierende Untersuchung auf dem Gelände der ehemaligen HAWK-Stellung (A-

Bereich) Siegerlandkaserne – Burbach" des Ingenieurbüros Dr. Weßling (Am Umweltpark 1, 44793 Bochum) vom 13.01.2005 belegt. Hier heißt es: "Weitere Maßnahmen zur Erkundung und/oder akuter Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr konnten aus gutachterlicher Sicht für keine der erkannten Bodenbelastungen abgeleitet werden. Gleichwohl wurde zur Minimierung des Gesamtgefährdungspotentials empfohlen, die erkannten hot-spots im Rahmen von zukünftigen Rückbau- und Neubaumaßnahmen durch Bodenaustausch zu entfernen. Die Erdarbeiten zum Bodenaustausch sollten unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt werden, um eine sichere Trennung von belastetem und unbelastetem Boden zu gewährleisten und somit die Entsorgungskosten zu minimieren." Die Vorgehensweise zur gesamten Altlastenproblematik, sowie die sich aus dieser Untersuchung empfohlenen Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen - Wittgenstein abzustimmen und im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

3.5 Kampfmittelverdachtsflächen

Die vorhandenen Luftbilder lassen keine Bombenabwürfe erkennen. Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da die vorhandenen Luftbilder nicht mehr dem letzten Stand der Bombenangriffe entsprechen und teilweise Waldflächen keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen.
Das Absuchen der Baugruben durch den Kampfmittelräumdienst ist erforderlich.
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.

3.6 Lärmschutzzonen

Der Bebauungsplan Nr.51 „Am Rübgarten" liegt in der Lärmschutzzone C gemäß LEP IV. Hier ist mit einem Dauerschallpegel von 62 dB (A) zu rechnen gemäß LEP IV. Rechtliche Ansprüche seitens Nutzer und Eigentümer können nicht abgeleitet werden, solange sich die Regelbelastung innerhalb des o.g. Wertes bewegt.
Eine zeichnerische Darstellung ist für die Bauschutzzonen darstellungstechnisch nicht möglich, da das Planwerk nur einen sehr kleinen Teilbereich für das gesamte Gemeindegebiet ausweist.

3.7 Abstandsliste

Es wird verwiesen auf die Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) des Bundeslandes Nordrhein Westfalen vom 02.04.1998 –VB5-8804.25.1 (VNr. 1/98) (Die Abstandsliste ist Bestandteil dieser Satzung.)

GEMEINDE BURBACH

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

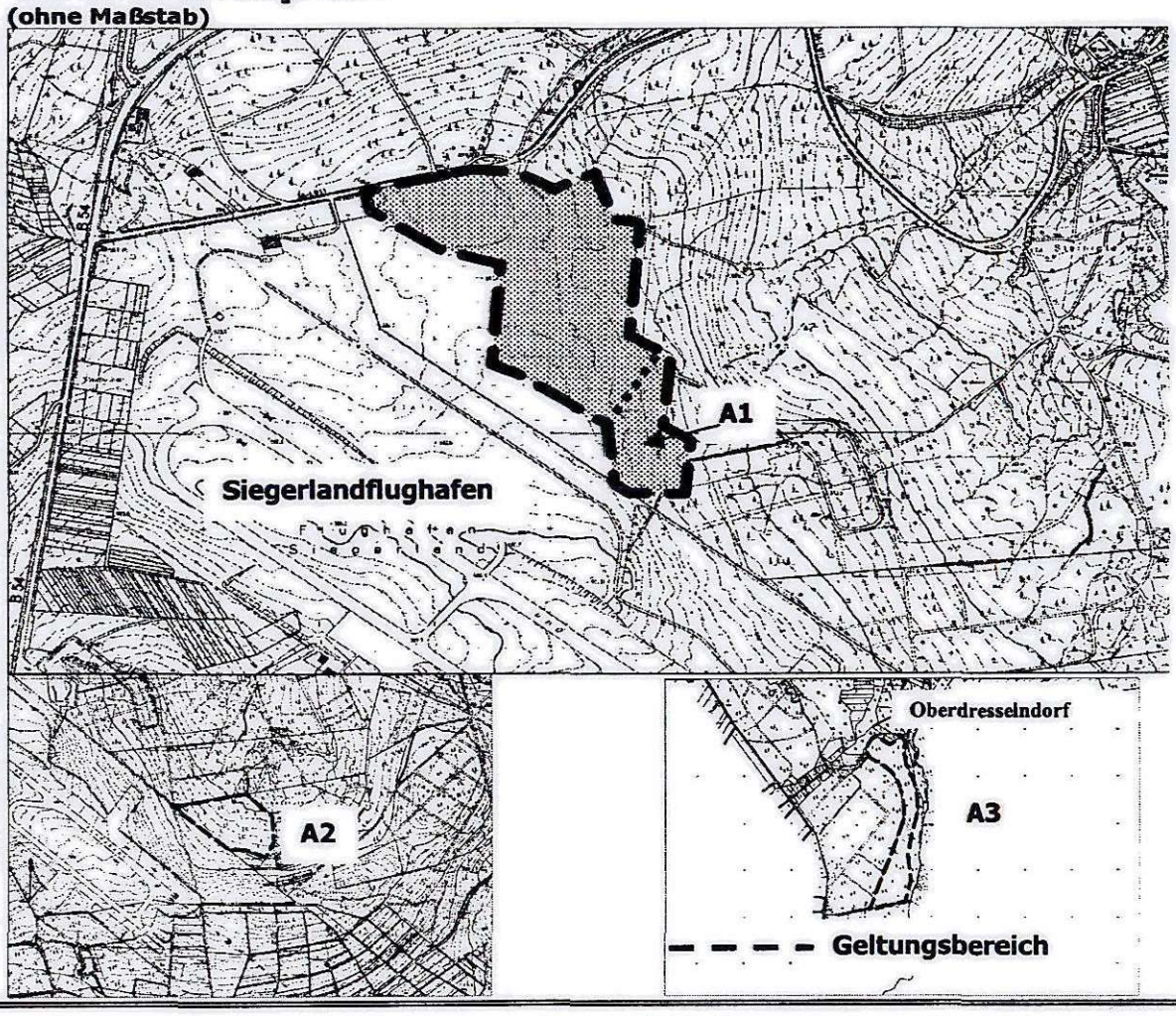
Bebauungsplan Nr. 51 „Am Rübgarten"

GEMARKUNGEN LIPPE UND LÜTZELN

MAßSTAB: 1/1000

Übersichtsplan

(ohne Maßstab)



Kreis Siegen