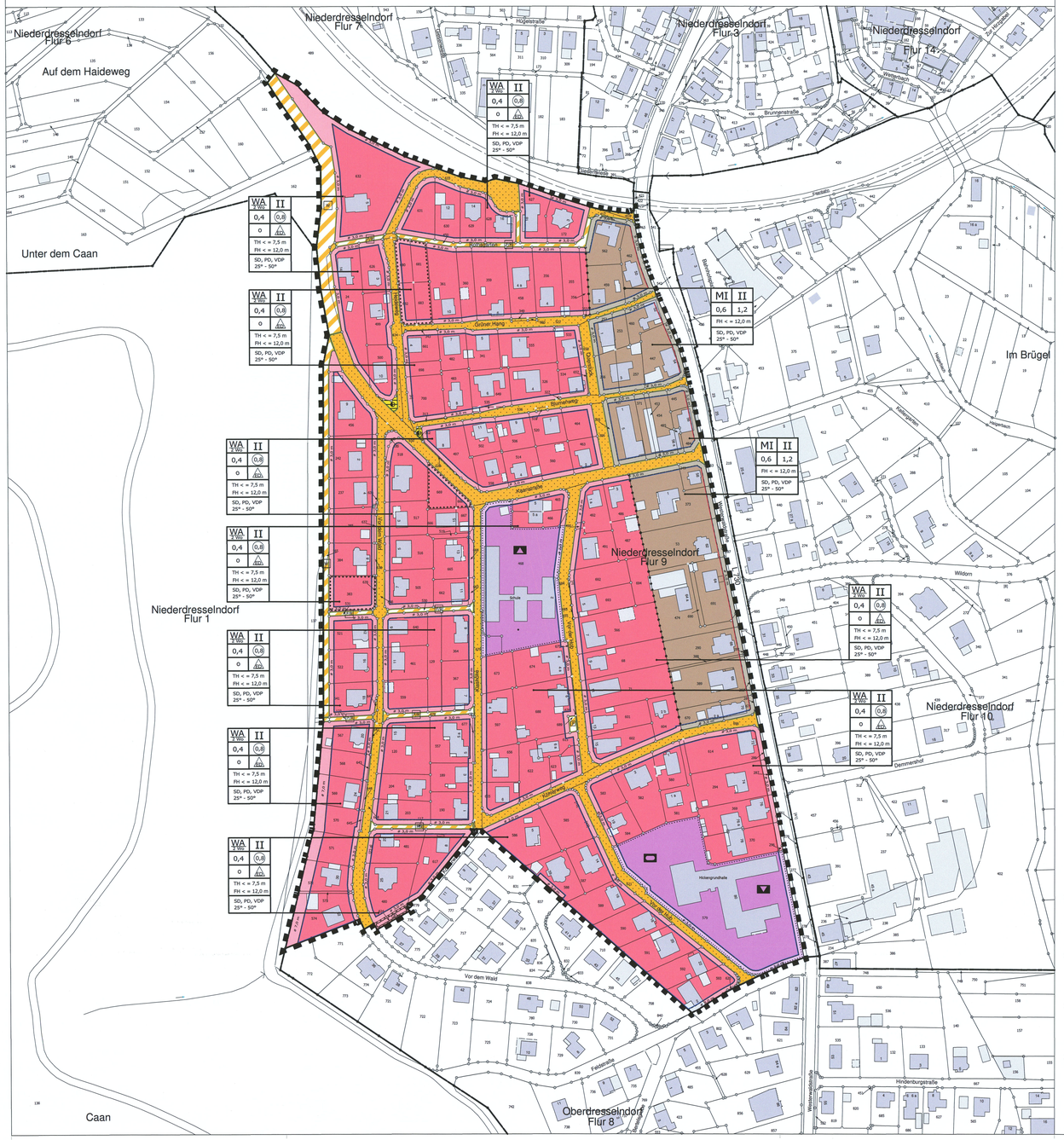
Bebauungsplan Nr. 4 "Unterm Caan"

Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach



Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 „Unterm Caan", Neuaufstellung §9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet
§4 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet
§6 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Art der baulichen Nutzung

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
§19 Abs.2 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
§20 Abs.1 BauNVO

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

FH s.o. <=12,0 — Firsthöhe als Höchstmaß
siehe (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

TH s.o. <=7,50 — Traufhöhe als Höchstmaß
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

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

o — offene Bauweise
§22 Abs.1 BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise, Baulinie, Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe auch Text (Teil B) Bauweise, Baulinie, Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche

Baulinie
§23 Abs.1 Bau NVO
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise, Baulinie, Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze
§23 Abs.1 Bau NVO

überbaubare Grundstücksfläche (Wohngebiet)
§23 Abs.1 Bau NVO
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise, Baulinie, Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche (Wohngebiet)
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise, Baulinie, Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche (Mischgebiet)
§23 Abs.1 Bau NVO
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise, Baulinie, Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche (Mischgebiet)
§23 Abs.1 Bau NVO
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise, Baulinie, Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche (Gemeindebedarfsfläche)
§23 Abs.1 Bau NVO
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise, Baulinie, Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche (Gemeindebedarfsfläche)
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise, Baulinie, Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
§9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

nA 2WO — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
siehe Text (Teil B) Punkt Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

1.6 Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Fußweg und Radweg (öffentlich)

öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (öffentlich)

öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Parkplatz (öffentlich)

Begrenzungslinie öffentliche Verkehrsfläche

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

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. hier: Wasserleitung. Begünstigter Gemeinde Burbach

1.9 Bedingte Festsetzungen
§9 Abs. 2 BauGB

Kennzeichnung des Bereiches, der möglicherweise dem Biotop- und Artenschutz unterliegt
siehe Text (Teil B) Punkt Bedingte Festsetzungen

2.0 Örtliche Bauvorschriften
§9 Abs.4 BauGB

zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

mindest- und höchstzulässige Dachneigung
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

3.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Gemarkungsgrenze

vorhandene Flurgrenze

vorgesehene Flurstücksteilung

vorhandene Flurstücksgrenze und abgemarkter Grenzpunkt

vorhandene Flurstücksgrenze und nicht abgemarkter Grenzpunkt

Grenze unterschiedlicher Nutzungen nach Kataster

Flurnummer

Flurstücksnummer

Parallelmaß

vorhandenes Wohngebäude mit Hausnummer

vorhandenes Wirtschaftsgebäude mit Hausnummer u.a. Firmengebäude

vorhandenes Wirtschaftsgebäude u.a. Garage

vorhandene Überdachung u.a. Eingangsüberdachung, Carport

Text (Teil B) zur Planzeichnung (Teil A)

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
§4 Abs.1,2 und 3 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5 und Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:
1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

MI Mischgebiet
§6 Abs.1,2 und 3 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5 und Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Unzulässig sind:
1. Vergnügungsstätten,
2. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

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

Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach §19 Abs.4, Satz 3 BauNVO unzulässig. 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.

Firsthöhe
Bei der in der Planzeichnung jeweils getrennten maximalen Firsthöhe der baulichen Anlage handelt es sich um eine mittlere Firsthöhe. Die mittlere Firsthöhe errechnet sich aus dem Mittel des Maßes an dem Gebäude (First) und an der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bzw. zur Oberkante Dachhaut (First) und ist entsprechend nachzuweisen. Andere Firsthöhen werden nur für solche Vorhaben ausnahmsweise zugelassen, die bereits vor Inkrafttreten genehmigt bzw. im Freistellungsverfahren angezeigt wurden und die entsprechend mit maximal gleicher Höhe saniert oder erweitert werden sollen.

Traufhöhe
Bei der in der Planzeichnung jeweils getrennten maximalen Traufhöhe der baulichen Anlage handelt es sich um eine mittlere Traufhöhe. Die mittlere Traufhöhe errechnet sich aus dem Mittel des Maßes an allen Gebäudeflassaden mit Traufe von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand Sparren und ist entsprechend nachzuweisen. Andere Traufhöhen werden nur für solche Vorhaben ausnahmsweise zugelassen, die bereits vor Inkrafttreten genehmigt bzw. im Freistellungsverfahren angezeigt wurden und die entsprechend mit maximal gleicher Höhe saniert oder erweitert werden sollen.

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

Offene Bauweise
In den mit o gekennzeichneten Flächen darf die Länge der Gebäude höchstens 20m betragen.

Einzel- und Doppelhäuser
In den mit ED gekennzeichneten Bereichen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Baulinie
Die Pflicht zum Anbau eines Hauptgebäudes an die Baulinie besteht nur für das erste Hauptgebäude auf einem Grundstück. Wird ein zweites Hauptgebäude auf demselben Grundstück z.B. im rückwärtigen Bereich errichtet, so gilt die Baulinie nicht.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Verkehrsflächen
Auf dem 3m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich aller Verkehrsflächen sind ausschließlich Hauszugänge, nicht überdachte Grundstückszufahrten, nicht überdachte Stellplätze, sowie Stellplätze für Abfallbehälter, auch einschließlich Umbauung, zulässig. Für den übrigen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bestehen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen keine Einschränkungen, sofern sie nach Landesrecht als Grenzbebauung zulässig sind.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude und bei einer Bebauung mit Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.

1.5 Bedingte Festsetzungen
§9 Abs. 2 BauGB

Für die Grundstücke Gemarkung Niederdresselndorf Flur 9, Flurstücke 383 und 531, Flurstücke 668 und 669 sowie die Flurstücke 680, 681, 682 und 683 gilt, dass eine Bebauung erst zulässig ist, wenn im Baugenehmigungsverfahren abschließend gutachterlich nachgewiesen ist, dass entweder keine biotop- und artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind oder bei der Betroffenheit von biotop- und artenschutzrechtlichen Belangen ein funktionaler Ersatz geschaffen wurde. Wenn ein entsprechender artenschutzrechtlicher Ersatz geschaffen werden muss, sind die Erstellung eines Maßnahmenplanes, die Maßnahmumsetzung sowie die Wirksamkeitsüberprüfung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein abzustimmen. Im Übrigen gilt der Hinweis im Plan unter Teil B Punkt Arten- und Biotopschutz.

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

2.1 Außenwand- und Fassadengestaltung

Außenwand- und Fassadengestaltung
Außenwand- und Fassadenverkleidungen durch Materialimitationen wie z.B. Kunststoffplatten oder Bitumenbahnen, die z.B. Mauerwerk nachahmen, sind unzulässig. Der Einbau von Glasbausteinen in Fassaden, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, ist unzulässig. Anbauten haben sich gestaltungsmäßig an die Hauptgebäude anzupassen.

2.2 Dachgestaltung

Dacheindeckung
Für Dachflächen geneigter Dächer sind ausschließlich folgende matte und einfarbige Materialien mit der angegebenen Farbgebung zulässig:
a) Naturschiefer; im Originalformbzw. b) Faserzementplatten, Ton und Beton: in den Farbtönen grau (RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7026), schwarz (RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011); c) abnietbarer Zink: im Originalfarbton. Dachbegrünungen, Anlagen zur Solarnutzung und Glasdächer sind zulässig.
Hinweis: Falls die Hersteller von Bedachungsmaterialien sich nicht an den RAL-Farbtönen orientieren sind die oben genannten Farbgebungen analog- z.B. mit Farbfächern bzw. Farbtafeln - abzustimmen.

Dachformen
Für Hauptbauten sind nur Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Andere Dachformen werden nur für untergeordnete Bauteile zugelassen, die bereits von der Bauweise genehmigt bzw. im Freistellungsverfahren angezeigt wurden und für solche, die bereits über ein Flachdach verfügen. Für überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, Nebenanlagen wie Gartenaufenthalte, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/-geräte u.ä., Wintergärten und Dachgauben sind auch andere Dachformen zugelassen.

Dachgauben und Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte sind erlaubt. Einzelne Dachgauben bzw. Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Trauflänge bei einer maximalen Länge von 4,0m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf höchstens 2/3 der Länge der Gebäudeaußenwand der entsprechenden Gebäudeseite betragen.

Dachneigung
Für Hauptbauten ist nur eine Dachneigung von 25° - 50° zulässig. Andere Dachneigungen werden nur für solche Vorhaben ausnahmsweise zugelassen, die bereits vor Inkrafttreten genehmigt bzw. im Freistellungsverfahren angezeigt wurden und für solche, die bereits über ein Flachdach verfügen. Für überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, Nebenanlagen wie Gartenaufenthalte, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/-geräte u.ä., Wintergärten und Dachgauben können auch andere Dachneigungen zugelassen werden.

2.3 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dacheindeckung Dachform, Dachneigung und Fassade aufweisen.

2.4 Grundstücksgestaltung

Grundstücksbefestigungen
Oberirdische PKW-Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagenzufahrten, Gehwegen und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO auf den privaten Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Fugen mit Rasen- oder Asphaltdecken sind unzulässig.

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. Schottergärten sind somit unzulässig.

Müllton nenstellplätze
Notwendige Mülltonnenstellplätze sind mit einem festen Sichtschutz oder einer ausreichenden Umgrünung zu umgeben.

3.0 Hinweise

3.1 Altlasten
Für den Planbereich ist nach dem der Gemeinde Burbach vorliegenden Altlastenkataster und nach Aussage der Abfallwirtschafts und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein sowie aufgrund der bereits bestehenden langjährigen Wohnbaunutzung nicht mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen zu rechnen.

3.2 Arten- und Biotopschutz
Durch Baufeldräumungen, Geländeveränderungen, Gehölzrodungen, Baumaßnahmen und insbesondere evtl. Abbrucharbeiten an bisher vorhandenen 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 Strafverfahren nach BNatSchG. Die Erschließungsarbeiten und Baufeldräumungen sind zwecks Beachtung des artenschutzrechtlichen Störungsverbotes nach § 44 BNatSchG nur im Zeitraum 01.09. bis 28.02. durchzuführen, Gebäude sind vor Abbruch auf Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen.

Mögliche Grundstückseabretonflehet: Im Plangebiet gibt es folgende drei Flächen Grundstücke Gemarkung Niederdresselndorf Flur 9, Flurstücke 383 und 531, Flurstücke 668 und 669 sowie die Flurstücke 680, 681, 682 und 683, die ehember bisher extensiv genutzt wurden und artenreicheres Grünland darstellen. Die erste Inaugenscheinnahme bestätigt, dass zwar einige Magerkeitszeiger vorhanden waren, aber die notwendige Vielfalt und die isolierte Lage möglicherweise nicht für eine Schutzwürdigkeit ausreichen. Die Flächen haben eine Bedeutung für verschiedene Insektenarten wie Grashüpfer oder Schmetterlinge. Ob sie abschließend die Kriterien für die nach Landesnaturschutzgesetz NRW § 42 (1) 2. geschützten Magerwiesen und -weiden erfüllen, muss eine Kartierung durch einen Spezialisten klären.
Eine Bebauung ist somit erst zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren abschließend gutachterlich nachgewiesen ist, dass entweder keine biotop- und artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind oder bei der Betroffenheit von biotop- und artenschutzrechtlichen Belangen ein funktionaler Ersatz geschaffen wurde, der die Ausnahmevoraussetzungen mit dem Eingriff sind und entsprechend ein Ausgleich zielführ vor dem Eingriff durchgeführt wird.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
Die im Gattungsbereich 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 Wendenanlagen sind Bestandteil des Straßenkörpers und auf den sich anschließenden Grundstücken zu dulden, (auch wenn sie zeichnerisch nicht dargestellt sind).

3.4 Bahnanlagen
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden immissionen und Einflüssen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.). Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Entschädigungen und Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von dem Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.

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

3.6 Beleuchtung
Im Hinblick auf den Insektenschutz sind für die Beleuchtung des Außenbereiches (Straßenbeleuchtung, Gebäudefassaden, Gartenbeleuchtung) ausschließlich zulässig: Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht: Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin; z. B. gelbe PC- Farbe LED, bernsteinfarbene LEDs, Beleuchtungsstärken bis max. 10 Lux, vollständig abgeschirmt mit Gehäusen / Blenden für eine zielgerichtete Projektion, die die Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale komplett abschirmen. Beleuchtungen sind möglichst dicht über den zu beleuchtenden Flächen (niedrige Lichtpunkthöhen) und auf die zu beleuchtenden Flächen ausgerichtet zu installieren, sodass keine Beleuchtung über die Nutzfläche hinaus erfolgt. Beleuchtungen von Straßen, Zufahrten und Parkplätzen sind auf eine gestalterisch und funktional notwendige Anzahl sowie, wo möglich, durch Bewegungsmelder auf die Zeit der Nutzung zu beschränken. Die Abschaltung der Straßenbeleuchtung in den Nachtstunden ist vorzusehen. Flächige Beleuchtungen z.B. der Fassaden oder nächtliche Lichtquellen mit dekorativer Funktion in den Freiflächen sind nicht zulässig.

3.7 Bergbau
Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen und nach Auskunft 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.

3.8 Bodenaushub
Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sofie dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in technisch zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

3.9 Bodendenkmäler
Sie 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 den Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wiese 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

3.10 Bodenschutz
Auf Basis der im Geoinpichen Dienst als Datengrundlage vorliegenden Bodenkarte 1 : 50 000 (Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden", 1 CDROM, 20041) werden für das Plangebiet im Wesentlichen schutzwürdige Böden bzw. hochfbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / mit natürlicher Bodenfruchtbarkeit ausgewiesen. Es sind Böden betroffen, die wegen ihrer Bodenfruchtbarkeit und wegen ihres Biotopentwicklungspotentials als sehrgütig klassifiziert wurden. Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist sicherzustellen, dass bei Eingriff in die schutzwürdigen Böden (z.B. durch Versiegelung beim zukünftigen Gebäudebau) eine ausreichende, bodenfunktionsbezogen wirksame Kompensation vorgenommen wird.
Hinweise zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen schutzwürdiger Böden ist folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzklauseln in der Bauleitplanung - Karte mit Auszug aus BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden". Unter http://www.gd.nrw.de/zip/gla50hvw.Zdf sind Hinweise zur kostenfreien Datenabgabe sowie Daten als WMS-Version (TIM online Kartenviewer) abrufbar. Inhaltliche Erläuterungen zur Bodenkundeabsuwertung und zu finden unter entsprechenden Link zu finden.

3.11 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.

3.12 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: 02761 - 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 Eigentümern oder den Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung des Bodendenkmals sowie zur Klärung des Befundes bis zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 18 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

3.13 Hochwasserschutz
Zum Schutz vor möglichen Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungsicher ausgebaut werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberkante. Es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:
Entgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellertüren sollten durch Aufahrten sollten durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Straßenoberkantenhöhe festzulegen. Die konkrete Abstimmung des Überflutungsschutzes ist bei der Planung der Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

3.14 Kampfmittelverdachtsflächen
Dem Ordnungsamt der Gemeinde Burbach liegt eine Übersichtskarte vor, in die die Bezirksregierung Arnsberg mit Stand von März 2002 bekannte Bombenabwurfgebiete und Flak-Stellungen aus dem II. Weltkrieg eingezeichnet hat. Nach dieser Kartenunterlage liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor, dass dort Bombenabwürfe erfolgt sind. Flakstellungen wurden nicht nachgewiesen. Dennoch kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nie vollständig ausgeschlossen werden. Insofern bedarf es folgenden Hinweises: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Burbach zur Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes zu verständigen.

3.15 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.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1, 2 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 1, 2 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)
Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO), Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Satzungen (Bekanntmachungsverordnung BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 Dritte ÄndVO vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 Erstes G zur Änd. des Elektro- und Elektronikgerätes, der Entsorgungsfachbetriebeverord und des BundesnaturschutzG vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Gemeindeordnung (GO NRW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 /SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Einführung digitaler Sitzungen für kommunale Gremien und zur Änd. kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13.4.2022 (GV. NRW. S. 490).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 4 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Landesbauordnung (BauO NRW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Änd. des BerufsqualifikationsfeststellungsG NRW und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 1.2.2022 (GV. NRW. S. 139).

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. Schottergärten sind somit unzulässig.

Müllton nenstellplätze
Notwendige Mülltonnenstellplätze sind mit einem festen Sichtschutz oder einer ausreichenden Umgrünung zu umgeben.

Raumordnungsgesetz (ROG)
Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.7.2022 (BGBl. I S. 1353).

Planungsvorgaben - Übersicht

Landesentwicklungsplan (LEP)
Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 ÄndVO vom 12.7.2019 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 442), rechtsverb.

Regionalplan (RP)
Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008.
Geplante Neuaufstellung des Regionalplans Arnsberg (RPN), Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein mit Erarbeitungsbeschluss des Regionalrates Arnsberg vom