Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0 Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6
"Lindenstock - Scheid" 10. beschleunigte Änderung

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

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

GRZ = 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

GFZ = (1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

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

$TH_{max.}$=8,0 m — Traufhöhe als Höchstmaß
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise
§ 22 Abs. 1 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
siehe Text (Teil B) Punkt Überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Abwasserkanal (nachrichtlich, nicht eingemessen)

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
siehe Text (Teil B) Punkt Umgrenzung von Flächen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklungsziel: Reptilienhabitat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(Ü) — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
siehe Text (Teil B) Punkt Überbaubare Grundstücksfläche

1.6 Örtliche Bauvorschriften
§9 Abs. 4 BauGB

0° - 45° — höchstzulässige Dachneigung
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

1.7 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

(1) — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der von der Landesstraße 531 ausgehenden rückwärtigen Teile des Mischgebietes zu belastende Flächen
siehe Text (Teil B) Punkt Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(2) — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Burbach zu belastende Flächen
siehe Text (Teil B) Punkt Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
siehe Text (Teil B) Punkt Sonstige Festsetzungen

1.8 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

Flurgrenze

Flur 5 — Flurnummern

vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

30 — Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

Risiko-Überschwemmungsgebiet (HQ_{Extrem}, nachrichtlich)

Text (Teil B) zur Planzeichnung

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Unzulässig sind:
Vergnügungsstätten i.S. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO.
Einzelhandelsbetriebe i.S. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment im Sinne der „Burbacher Liste" des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Burbach vom 08/2011.

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

Traufhöhe
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen darf maximal 8,0 m betragen und ist von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt verlängerte Außenwand bis Oberkante Dachhaut zu messen.

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich Nebenanlagen, Hauszugänge, nicht überdachte Grundstückszufahrten, nicht überdachte Stellplätze sowie Stellplätze für Abfallbehälter (einschließlich Umbauung) zulässig. Im Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Heller sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.4 Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise
In den mit o gekennzeichneten Flächen darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen.

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

Entwicklungsziel: Reptilienhabitat
Maßnahmen: Auf der Fläche sind für die Schlingnatter geeignete Strukturen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten (CEF-Maßnahmenfläche gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG). Hierzu sind die auf der Fläche vorhandenen Fichten und Pappeln zu fällen und die übrige Ufervegetation zu erhalten. Der Astschnitt ist teilweise vor Ort zu belassen und zu drei Totholzhaufen von maximal 1 m Höhe aufzuschichten. Zusätzlich sind in diesem Bereich zwei Lesestein- oder Schotterhaufen anzulegen. Eine dauerhafte Beschattung des Uferrandstreifens ist zu vermeiden.

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der von der Landesstraße 531 ausgehenden rückwärtigen Teile des Mischgebietes.

Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Burbach.

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

Dachgestaltung

Dachneigung
Für Hauptgebäude ist eine Dachneigung von bis 0°- 45° zulässig. Für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen, Nebenanlagen wie Gartenabstellräume, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/-geräte u.ä., Wintergärten und Dachgauben können auch andere Dachneigungen zugelassen werden.

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) einzudecken. Dachbegrünungen als Eindeckung sind zulässig. Bei Wintergärten ist eine Dacheindeckung mit Glas zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.1 Sonstige Festsetzungen
§9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
Nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW, die zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burbach (rechtswirksam seit 16.06.2006) vorgelegt wurden, ist im Plangebiet Bergbau umgegangen. Weitere Informationen zu Art und Umfang der bergbaulichen Tätigkeiten sowie zu eventuellen Risiken sind bei der genannten Institution einzuholen. Im Rahmen möglicher Baumaßnahmen bzw. im Rahmen eines möglichen Bauantragsverfahrens liegt es in der Verantwortung des Bauherren, die abschließende Gefährdungseinschätzung in einer möglichen weiteren Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorzunehmen (z.B. um Grubenbilder einzusehen) und bei Bedarf eigenständige bergbauliche Gutachten in Auftrag zu geben, um daraus evtl. weitergehende notwendige statische Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

3.0 Hinweise

3.1 Artenschutz
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 Erschließungsarbeiten und Baufeldräumungen dürfen nur zwecks Beachtung dieses artenschutzrechtlichen Störungsverbotes nach § 44 BNatSchG im Zeitraum 01.09. bis 31.03 erfolgen.
Im Zusammenhang mit Bauarbeiten im östlichen Plangebiet ist zum Schutz der Schlingnatter eine ökologische Baubegleitung zu empfehlen (ggf. unterstützt durch das Aufstellen eines Reptilienschutzzauns zwischen Uferböschung und Baufläche).

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

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.

3.4 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes 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 Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax. 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindesten drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetzt NRW).

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 Kampfmittelverdachtsflächen
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.

3.7 Überschwemmungsgebiet
Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Heller. Es gelten die Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

3.8 Risiko-Überschwemmungsgebiet
Das Plangebiet liegt teilweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Heller, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

3.9 Sortimentsliste ("Burbacher Liste")

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Sortiment	Nr. nach WZ* 2008	Bezeichnung nach WZ 2008 Anmerkung
Nahrungs- und Genussmittel	47.11.1	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	47.2.0	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren
Gesundheit, Körperpflege	47.75.0	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (hier nur Körperpflegemittel)
	47.78.9	sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (hier nur Wasch-, Putz- und
	47.73.0	Reinigungsmittel, Bürstenwaren und Kerzen) Apotheken
Blumen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (hier nur Blumen)
Sanitätswaren/ orthopädische Artikel	47.74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Zentrenrelevante Sortimente

Sortiment	Nr. nach WZ* 2008	Bezeichnung nach WZ 2008 Anmerkung
Bücher	47.61.0	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
	47.78.9	sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (hier nur Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürozwecke)
Gesundheit, Körperpflege	47.75.0	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (hier nur kosmetischen Erzeugnissen und Parfümerieartikel)
Optik, Hörgeräteakustik	47.78.1	Augenoptiker (hier zzgl. Akustiker)
Bekleidung (inkl. Sport-, Arbeitsschutzund Berufsbekleidung)	47.71.0	Einzelhandel mit Bekleidung (inkl. Babybekleidung)
Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
sonst. Bekleidung, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren (hier nur Bekleidung)
	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien (hier nur Kurzwaren, Schneiderei- u. Handarbeitsbedarf, Meterware für Bekleidung)
Uhren/Schmuck	47.77.0	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Sportartikel	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (hier ohne Campingartikel u. Sportgroßgeräte)
Freizeit, Spielwaren	47.65.0	Einzelhandel mit Spielwaren
	47.78.9	sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (hier nur Einzelhandel mit Handelswaffen u. Munition)
	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (hier nur Anglerbedarf)
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (hier nur Briefmarken u. Münzen)
	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Elektrokleingeräte	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hier nur Elektrokleingeräte)
Unterhaltungselektronik, Musik, Video	47.43.0	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63.0	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Computer und Zubehör	47.41.0	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Foto	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- u. optischen Erzeugnissen (hier ohne Augenoptiker)
Telekommunikationsartikel	47.42.0	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Haushaltswaren (inkl. GPK, Geschenkartikel)	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier ohne Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen)
	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen u. Glaswaren
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbl. Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (hier nur Geschenkartikel)
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien (hier nur Haus-/ Bett-/ Tischwäsche)
Heimtextilien/ Gardinen, (ohne abgepasste Teppiche und Läufer)	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur Vorhänge und abgepasste Teppiche und Läufer)
	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien (hier nur Möbel- und Dekorationsstoffe u. Ä.)
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur antike Teppiche)
Wohneinrichtungsbedarf, Kunst, Antiquitäten (ohne Möbel)	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (hier nur Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse)
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Holz-, Kork-, Flecht- oder Korbwaren)
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur Antiquitäten)

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Bau- und Gartenmarktsortimente	47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht Genannt
	47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur Fußbodenbeläge und Tapeten)
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen
	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (hier nur Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln)
Kfz und Kraftradzubehör	45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör
	45.40.0	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (hier nur Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Fahrräder und Fahrradzubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen u. –zubehör
Zoologischer Bedarf	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf u. lebenden Tieren (inkl. Tiernahrung)
Sportartikel	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (hier nur Sport- u. Campinggroßgeräte ohne kleinteilige Sportartikel)
Elektrogroßgeräte	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hier nur Elektrogroßgeräte)
abgepasste Teppiche und Läufer	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur abgepasste Teppiche und Läufer)
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur antike Teppiche)
Leuchten, Lampen	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Leuchten, Lampen)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (inklusive Büro- und Babymöbel, Kinderwagen)
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Garten- u. Campingmöbel)
	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren (hier nur Möbel)
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur Möbel)
	47.51.0	47.51.0 Einzelhandel mit Textilien (hier nur Matratzen und Bettwaren wie z. B. Oberbetten und Kopfkissen)