Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neuwiese“
§9 Abs.7 BauGB

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

GI_2

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
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

HBA ≤ 12,00m

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

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

überbaubare Grundstücksfläche
§23 Abs.1 Bau NVO
siehe Text (Teil B) Punkt Überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Baugrenze
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

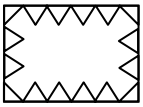
Baugrenze
§23 Abs.1 Bau NVO

1.5 Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB



öffentliche Verkehrsfläche
Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg

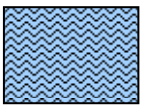
Straßenbegrenzungslinie



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

1.6 Wasserflächen

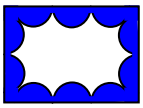
§9 Abs.1 Nr.16 BauGB



Wasserflächen

1.7 Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz

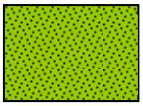
§9 Abs.1 Nr.16 BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

1.8 Grünflächen

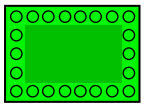
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB



Grünflächen
siehe Text (Teil B) Punkt Grünflächen

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

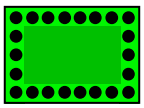
§9 Abs.1 Nr.25a) BauGB



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

1.10 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



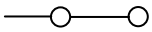
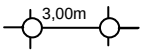
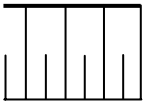
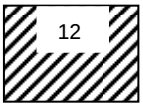
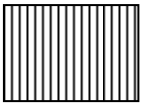
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§9 Abs.1 Nr.25b) BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

1.11 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

§9 Abs.1a) BauGB

E	Eingriffsfläche siehe Text (Teil B) Punkt Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft
A 1	Ausgleichsfläche siehe Text (Teil B) Punkt Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

2.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

	vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzsteine
753	Flurstücksnummer
	Maßkette
	vorhandene Böschungen
	vorhandene Gebäude mit Hausnummer
	vorhandene Gebäude

Text (Teil B) zur Planzeichnung (Teil A)

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

GI_2 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.

Unzulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV mit den laufenden Nummern 1 – 80 der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 (MBl. NRW. 2007 S. 659) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Grundflächenzahl

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.

Höhe der baulichen Anlage

Die festgesetzte höchstzulässige Höhe von 12m der baulichen Anlagen wird gemessen ab der vorhandenen, (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis Oberkante First bzw. Oberkante Attika. Ausnahmsweise können für turmartige Bauformen (Silos, Schornsteine, Aufzugs- und Treppentürme o.ä.) auch höhere Anlagenhöhen bis 16m zugelassen werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Überbaubare Grundstücksflächen

Überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Sichtdreiecke

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

1.5 Grünflächen

§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Erforderliche Zufahrten zu den Baugrundstücken sind zulässig.

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

§9 Abs.1 Nr. 25a) BauGB

Erforderliche Zufahrten zu den Baugrundstücken sind zulässig.

Innerhalb der Fläche sind je 100 m² 50 Sträucher bzw. Heister anzupflanzen. Die gewählten Gehölzarten müssen in der unten genannten Pflanzliste enthalten sein. Die Neuanpflanzungen müssen folgende Mindestanforderung erfüllen: zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege muss für drei Jahre gewährleistet sein.

1.7 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

Fläche A1:

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und zu optimieren. Teilflächen mit Großsträuchern müssen dazu abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Nicht mehr benötigte Sicherungen (Dreibock) sollen entfernt werden. Innerhalb der Fläche sind zusätzlich 25 Sträucher, je fünf der der folgenden Arten neu anzupflanzen:

Schlehe (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus spec.)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hasel (Corylus avellana)
Faulbaum (Rhamnus frangula)

Die Neuanpflanzungen müssen folgende Mindestanforderung erfüllen: zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 80/100 oder 100/150 hoch. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege muss für drei Jahre gewährleistet sein.

Fläche A 2:

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und zu optimieren. Teilflächen mit Großsträuchern müssen dazu abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche entlang des vorhandenen Gewässers insgesamt 12 Schwarzerlen (Alnus glutinosa) neu anzupflanzen. Die Neuanpflanzungen müssen folgende Mindestanforderung erfüllen: Stammumfang 10-12 cm. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege muss für drei Jahre gewährleistet sein.

Im Bereich des Fließgewässers sind die vorhandenen, kleineren Abstürze durch das Einbringen von standortgerechten Natursteinen in raue Rampen umzugestalten.

1.8 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

§9 Abs.1a) BauGB

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen auf den mit **A 1 und A 2** gekennzeichneten Flächen werden insgesamt der mit **E** gekennzeichneten Fläche hinsichtlich der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf diesen Flächen durch die bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffen zugeordnet.

2.0 Hinweise

2.1 Baumkataster

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

2.2 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.

2.3 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL – Archäologie für Westfalen, Inder Wüste 4, 57462 Olpe (Telefon Nummer: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

2.4 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.

2.5 Kampfmittelverdachtsflächen

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.

2.6 Abstandsliste

Es wird verwiesen auf die Abstandsliste zum Abstandserlass des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998, MBL. NW.1998 s.744. Die Abstandsliste ist der Begründung als Anhang beigefügt.

2.7 Pflanzliste

Liste der zu verwendenden Gehölzarten:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Schlehe	Prunus spinosa
Bruchweide	Salix fragilis	Schneeball	Viburnum opulus
Buche	Fagus sylvatica	Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior	Stieleiche	Quercus robur
Faulbaum	Frangula alnus	Traubeneiche	Quercus petraea
Grauweide	Salix cinerea	Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hängebirke	Betula pendula	Vogelkirsche	Prunus avium
Hasel	Corylus avellana	Weißdorn,Zweigriffliger	Crataegus oxyacantha
Holunder (Rot)	Sambucus racemosa		
Holunder (Schw)	Sambucus nigra	Weißdorn, Eingriffliger	Crataegus monogyna
Holzapfel	Malus sylvestris agg.		
Hundsrose	Rosa canina	Wildbirne	Pyrus communis agg.
Öhrchenweide	Salix aurita		
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Zitterpappel (Espe)	Populus tremula
Salweide	Salix caprea		