Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0 Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neuwiese", 3. qualifizierte Änderung

1.1 Art der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Art der baulichen Nutzung

GI_1 Nutzungseingeschränktes Industriegebiet
§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Art der baulichen Nutzung

GI_2 Nutzungseingeschränktes Industriegebiet
§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Art der baulichen Nutzung

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ = 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

GFZ = 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

GH
z.B. 422,0 müNN Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NN
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 BauNVO

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

Baugrenze
§ 23 BauNVO

1.4 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

W Wirtschaftsweg

E Erschließungsweg

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

SW Schmutzwasserkanal (nachrichtlich)

RW Regenwasserkanal (nachrichtlich)

W Wasserversorgungsleitung (nachrichtlich)

S Stromversorgungsleitung (nachrichtlich)

G Gasversorgungsleitung (nachrichtlich)

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

Wasserflächen

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

Entwicklungsziel: Bachrenaturierung

Entwicklungsziel: Reptilienhabitat

Entwicklungsziel: Naturnaher Laubwald

Entwicklungsziel: Naturnahe Auwaldentwicklung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
siehe Text (Teil B) Punkt Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen

1.8 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

L1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Burbach

L2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers Wasserverband Siegen-Wittgenstein für die Transportleitungen TL 74 und TL 75 sowie Betriebskabel

1.9 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

802 Flurstücksnummer

9 vorhandene Gebäude

Ehemaliges Industriegleis

× 401,15 Höhenpunkt (Bestand) in m über NN

Böschung (Planung, unverbindlich)

A / B / $E_{1/2}$ Kennzeichnung der Pflanz- und Eingriffsflächen in Bezug auf die Zuordnungsfestsetzung gem. Textteil B 1.7

Text (Teil B) zur Planzeichnung

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet GE
§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 bis 9 BauNVO

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art außer die für unzulässig erklärten Betriebe,
2. Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
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 aus den Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste mit den lfd. Nr. 1-183 sowie 186-189 sowie191-199 zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Nutzungseingeschränktes Industriegebiet GI_1
§ 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.

Unzulässig sind:
1. Betriebsarten aus den Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste mit den lfd. Nr. 1-160 zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nutzungseingeschränktes Industriegebiet GI_2
§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 bis9 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,

Unzulässig sind:
1. Betriebsarten aus den Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste mit den lfd. Nr. 1-80 zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen bis Oberkante First bzw. Oberkante Attika.
Im GI2-Gebiet sind für einzelne Gebäudeteile, wie z.B. Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Kamine usw. sowie Bürogebäude ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 4,0 m zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Zufahrten zu den Baugrundstücken sowie nicht-überdachte Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

1.4 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: Bachrenaturierung
Maßnahmen: Der vorhandene Gewässerlauf ist je nach Flächenverfügbarkeit durch Uferabflachung naturnah zu gestalten. In abgeflachten Teilbereichen sind Initialpflanzungen mit Erlen vorzunehmen. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten.

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 der Schotterkörper des ehemaligen Industriestammgleises zu erhalten und auf den Flächen unmittelbar südlich des Schotterkörpers alle Bäume sowie 70-80 % aller Sträucher zu entfernen. Der Baum- und Strauchschnitt ist teilweise vor Ort zu belassen und zu Totholzhaufen von maximal 1 m Höhe aufzuschichten. Zusätzlich sind in diesem Bereich drei Lesesteinhaufen anzulegen (z. B. durch Materialverlagerung von der Baufläche). Die gesamte Fläche ist anschließend alle 3-5 Jahre durch die Entfernung von etwaigem Gehölzaufwuchs zu pflegen.

Entwicklungsziel: Naturnaher Laubwald
Maßnahmen: Die Flächen sind durch die sukzessive Entnahme von Nadelbäumen und die Nachpflanzung von einheimischen und standortgerechten Laubbäumen in naturnahe Laubwaldbestände umzuwandeln.

Entwicklungsziel: Naturnahe Auwaldentwicklung
Maßnahmen: Die Flächen sind durch die Entnahme aller Nadelbäume und standortfremder Laubgehölze sowie durch Maßnahmen zur Verbesserung der Uferstruktur einer naturnahen Auwaldentwicklung zuzuführen.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begünstigter der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (L 1) ist die Gemeinde Burbach.
Begünstigter der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (L 2) für die Transportleitungen TL 74 und TL 75 sowie Betriebskabel ist der Versorgungsträger Wasserverband Siegen-Wittgenstein.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Flächen sind durch die Anpflanzung großkroniger Laubbäume und dichtwüchsiger Sträucher zu einer geschlossenen Baum-Strauch-Hecke unter Einbindung vorhandener, standortgerechter Laubgehölze zu entwickeln. Der Anteil von Laubbäumen beträgt für die Gesamtpflanzung mindestens 30 % der Einzelpflanzen (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x v., m.B., StU 18-20 cm). Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch je 2 m² und 1 Baum je 4 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubbäume und -sträucher gemäß Artenliste im Anhang des Umweltberichts zulässig.

1.7 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Maßnahmenflächen mit den Entwicklungszielen „Bachrenaturierung", „Naturnaher Laubwald", „Naturnahe Auwaldentwicklung" und „Reptilienhabitat" sowie die Pflanzflächen mit der Kennzeichnung A werden den Eingriffen in den mit E1 gekennzeichneten Flächen hinsichtlich der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf diesen Flächen durch die bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffe zugeordnet.

Die Pflanzflächen mit der Kennzeichnung B werden den Eingriffen in den mit E2 gekennzeichneten Flächen hinsichtlich der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf diesen Flächen durch die bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffe 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 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.

2.3 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).

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 der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

2.6 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 Gehölzrodungen, Erschließungsarbeiten und Baufeldräumungen sind zwecks Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG sowie der Verbote des § 39 BNatSchG nur im Zeitraum 01.10. bis 29.02. durchzuführen.
Vor Beginn der Baufeldvorbereitung im Bereich des festgestellten Schlingnatter-vorkommens sind die Tiere in das unter Textteil B 1.4 beschriebene Reptilienhabitat sowie in das mit Datum vom 09.06.2016 genehmigte Ersatzhabitat NSG „Unterm Kreuz" (LP-Nr. 24) zu überführen. Zur Vermeidung einer Rückwanderung der Tiere in das Baufeld ist für die Zeit der Erschließungsarbeiten ein geeigneter Zaun zwischen Reptilienhabitat und Baufeld aufzustellen und regelmäßig zu kontrollieren.

2.7 Abstandsliste

Es gilt die zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33 "Neuwiese" 3. qualifizierte Änderung, Gemarkung Würgendorf gültige Abstandsliste zum Abstandserlass (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007).

2.8 Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich über bereits erloschenen, auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldern. Die letzten Eigentümerinnen dieser Bergwerksfelder sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mehr erreichbar. Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein Bergbau umgegangen.

2.9 Unterirdische Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Transportleitungen TL 74 und TL 75 sowie Betriebskabel des Wasserverbands Siegen-Wittgenstein. Zum Schutz gegen gefährdende Einwirkungen dürfen die Transportleitungen und das Betriebskabel innerhalb eines 3 m breiten Schutzstreifens (1,5 m links und rechts der Rohrachse) nicht überbaut oder bepflanzt werden. Ebenfalls darf innerhalb des Schutzstreifens die Erdüberdeckung über der Transportleitung nicht um mehr als 30 cm verringert sowie das Gelände nicht um mehr als 1 m erhöht werden.

Die Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen der Gemeinde Burbach liegen in Tiefen von 4,0 m bis 7,5 m (Leitungssohle). Für eine Erneuerung dieser Leitungen sind daher Bebauung, Anschüttung und Bepflanzungen jeglicher Art bis zu einem Abstand von 4,0 m bis 7,5 m (je nach Tiefenlage, von den Außenkanten der Rohre gemessen) nicht zulässig.

2.10 Entwässerung der Böschungsbereiche

Durch geeignete Maßnahmen muss auch nach der Verschiebung der Böschungsfläche in dieser Fläche sichergestellt werden, dass alle auf die Böschungsfläche gelangenden Niederschlagswässer – auch die bei Extremereignissen – schadlos abgeleitet werden können.

2.11 Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG

- Anpflanzungen im Grenzbereich zur OB-Fläche sind mit der DB Netz AG abzustimmen. Dabei ist die Richtlinie 882.03xx „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" einzuhalten.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da es sich bei der Bahnstrecke um eine planfestgestellte Anlage handelt. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausge-schlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Bei Bauvorhaben zur Bahntrasse hin ist die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien zu beteiligen.