# Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

## 1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.1/I "Heister-Erweiterung", 4. qualifizierte Änderung
§9 Abs.7 BauGB

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

**WR**

Reines Wohngebiet
§3 Abs.1und 2 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Art der baulichen Nutzung

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

**0,35**

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

**0,35**

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
§16 Abs.2 Nr.2 BauNVO

**I**

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

### 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 Bauweise
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

**E**

nur Einzelhäuser zulässig
siehe auch Text (Teil B) Punkt Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

### 1.5 Baugrenze
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenze
§23 Abs.1 Bau NVO

## 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

**≤ 2WE**

höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
siehe Text (Teil B) Punkt Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

## 1.7 Örtliche Bauvorschriften

§9 Abs.4 BauGB

**SD**

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

**PD**

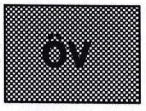
zulässige Dachform: Pultdach
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

**28° - 45°**

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

## 1.8 Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB



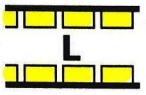

öffentliche Verkehrsfläche




öffentliche Verkehrsfläche
Zweckbestimmung:
Fußgängerweg



Straßenbegrenzungslinie




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

## 1.9 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

§9 Abs.1 Nr.13 BauGB

◇—◇—◇

Hauptversorgungsleitung
unterirdisch
Begünstigter: Wasserverband Siegerland

## 1.10 Grünflächen

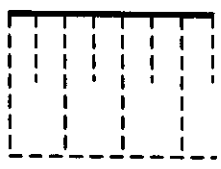
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB




Öffentliches Grün als Verkehrsfläche

## 1.11 Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

§9 Abs.1 Nr.26 BauGB



Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

# 2.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

Gemarkungsgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzsteine

12

vorhandene Gebäude mit Hausnummer

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

**WR** **Reines Wohngebiet**
§3 Abs.1und 2 BauNVO

**Zulässig sind:**
1. Wohngebäude.

**Nicht zulässig sind:**
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissender Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

**Grundflächenzahl**
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, sofern versiegelt, sowie überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, sind gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

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

**Nicht überbaute Grundstücksflächen**
Innerhalb der nicht überbauten Flächen ist **je angefangene 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe,** *z. B.: Spitzahorn (Acer platanoiedes), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildapfel (Malus syslvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster),* **oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.**

Die Neuanpflanzung muß folgende Mindestanforderung erfüllen: Stammumfang 10 – 12 cm.
Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefaßt, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 m² erstreckt. Alternativ sind die auf den nicht überbauten Grundstücksflächen vorhandene Laubgehölze zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Nadelgehölze sind zu entfernen.
Die Standorte für die geforderten Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Bei Einzelhausbebauung sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

## 1.5 Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

**Leitungsrechte**
Begünstigter der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist der Wasserverband Siegerland.

# 2.0 Örtliche Bauvorschriften

§9 Abs.4 BauGB, §86 Abs.1 Bau ONW

## Dachgestaltung

**Dachform**
Für Hauptbauten sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Für überdachte Stellplätze wie Garagen und Carports, Nebenanlagen wie Gartenabstellräume, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/-geräte u.ä, Wintergärten und Dachgauben können auch andere Dachformen zugelassen werden.

**Dachneigung**
Für Hauptbauten ist nur eine Dachneigung von 28° - 45° zulässig. Für überdachte Stellplätze wie Garagen und Carports, Nebenanlagen wie Gartenabstellräume, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/-geräte u.ä., Wintergärten und Dachgauben können auch andere Dachneigungen zugelassen werden.

**Dachdeckung**
Als Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich matte und dunkel getönte Materialien der Farben Grau (RAL 7012 oder dunkler) oder Braun (RAL 8011 oder dunkler) zulässig.

**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.

## Drempel

**Drempel**
Drempel sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,10m zulässig. Die Drempelhöhe ist ab Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Innenwand/Sparren nachzuweisen.

## Nicht überbaute Flächen

**Nicht überbaute Flächen**
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.

# 3.0 Hinweise

## 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 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.

## 3.1 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.

## 3.5 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.