Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4A und 4B " An der Burg", 1. vereinfachte Änderung der 4. Änderung
§9 Abs.7 BauGB

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

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

0,4

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

0,8

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

II

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

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

1.4 Bauweise
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

o

offene Bauweise
§22 Abs.1 BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise

1.5 Baugrenze

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenze
§23 Abs.1 Bau NVO

1.6 Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB



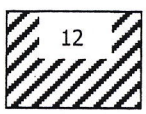
öffentliche Verkehrsfläche
Zweckbestimmung:
Fußgängerweg

2.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzsteine

753

Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Text (Teil B) zur Planzeichnung (Teil A)

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA **Allgemeines Wohngebiet**

§4 Abs.1,2 und 3 Nr. 1 bis 4 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

5. Tankstellen.

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 Nr.1 und Nr.2 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

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.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sieht der Bebauungsplan keine Regelung vor. Somit können gemäß §23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO wie Gartenabstellräume, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/-geräte u.ä. zugelassen werden.

1.4 Bauweise

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Offene Bauweise

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

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§9 Abs.6 BauGB, §86 Abs.1 Bau ONW

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung vom 22.09.1995 werden für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4A und 4B "An der Burg" übernommen.

3.0 Hinweise

3.1 Baumkataster

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

3.2 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.

3.3 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.

GEMEINDE BURBACH
Fachbereich 3 – Bauen, Planen, Umwelt
Eicher Weg 13, 57299 Burbach
Telefon: 02736/ 45- 61
Telefax: 02736/ 45- 55

Getrennt gefasste Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4A u. 4B "An der Burg", 1. vereinfachte Änderung der 4. Änderung Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

1.0 Daten

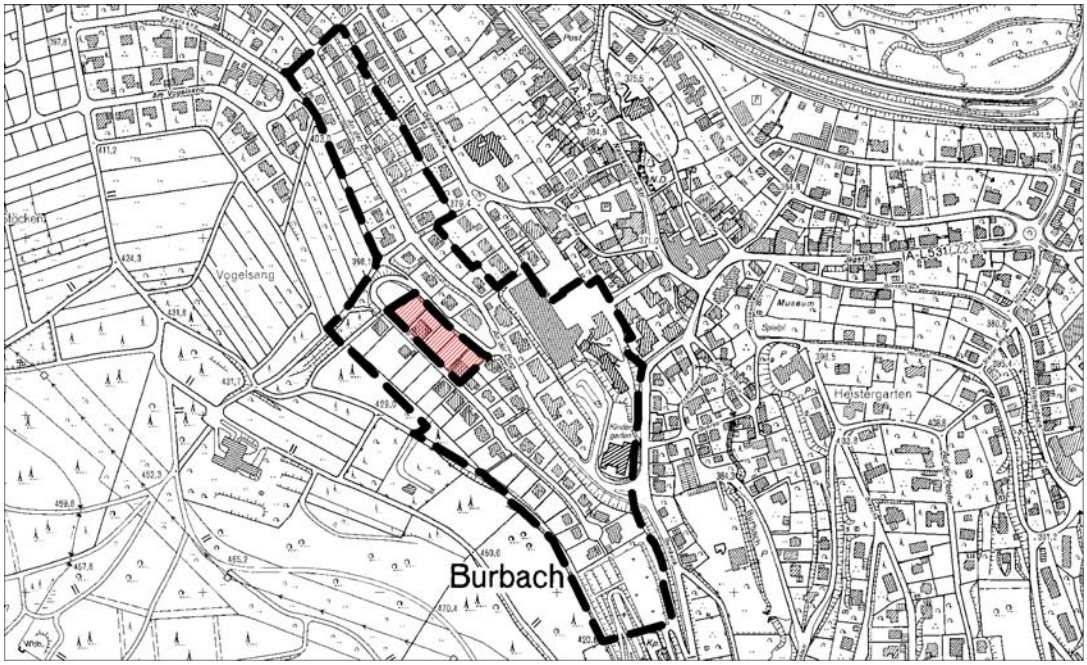
Satzungsbeschluss am:	**15.02.1994**
In Kraft getreten am:	**22.09.1995**
Nummer Verfahrensakte im Archiv:	1.04.1.0.4.1.1.0

2.0 Übersichtspan

Die Abgrenzung des Gebietes geht aus nachstehender Planübersicht hervor.

– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung



1573-16-20-F-G

H I N W E I S

Gestaltungssatzung
der Gemeinde Burbach

Planbereich der Bebauungspläne Nr. 4 A und 4 B "An der Burg, Gemarkung Burbach

Bei der Bekanntmachung der Gestaltungssatzung im Amtsblatt "burbach aktuell" - 7. Jahrgang - Nr. 7 vom 28.07.1995 wurde versehentlich eine veraltete Entwurfsfassung veröffentlicht.

Nachfolgend wird die vom Rat der Gemeinde Burbach am 15.02.1994 beschlossene Fassung bekanntgemacht:

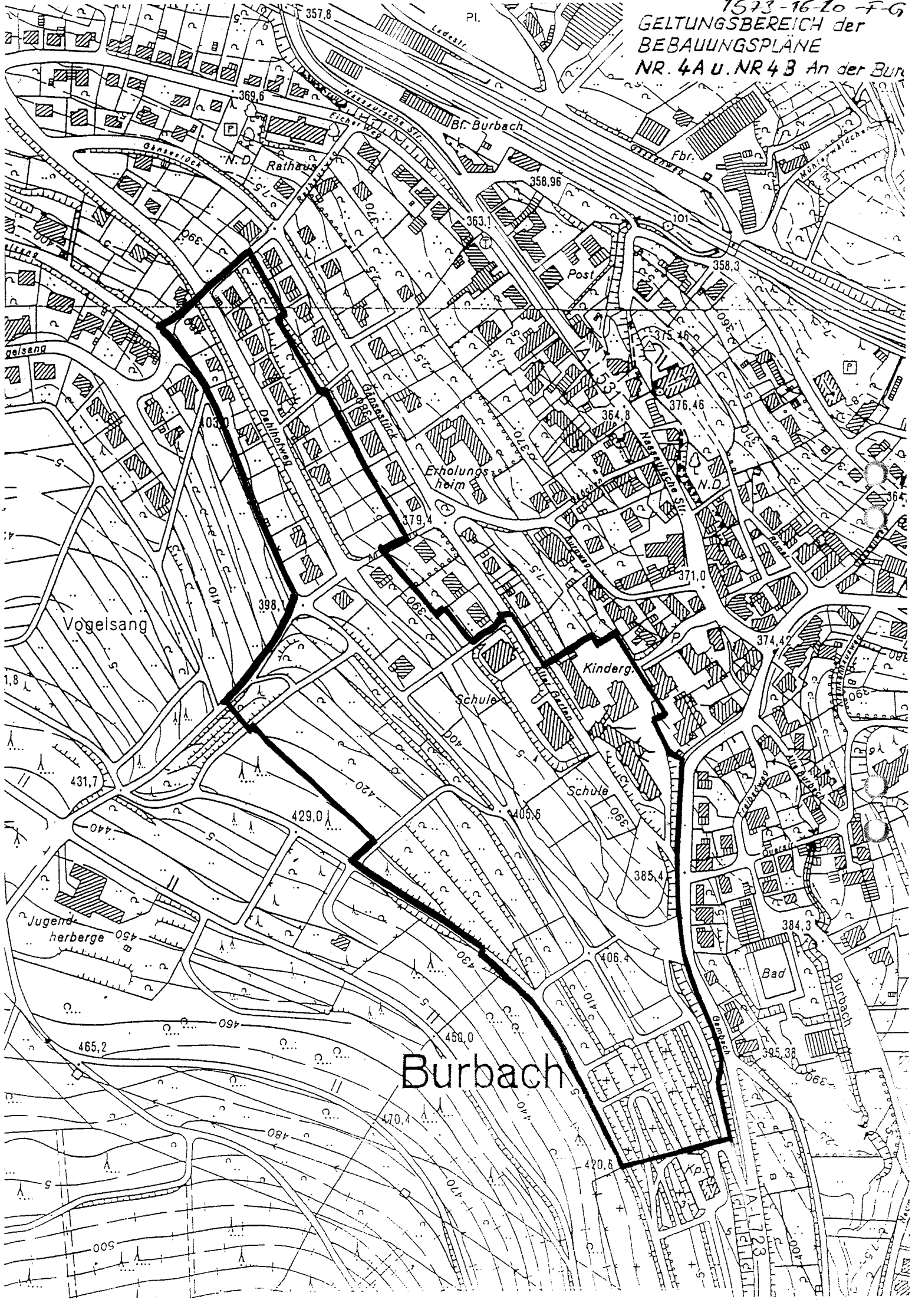
Gestaltungssatzung
der Gemeinde Burbach
Planbereich der Bebauungspläne Nr. 4 A und B "An der Burg", Gemarkung Burbach

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124) und des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau ONW) vom 26.06.1984 in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1984 (GV NW S. 419 ber. S. 523/SGV NW 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.1988 (GV NW S. 319/SGV NW 232) hat der Rat der Gemeinde Burbach in der Sitzung am 15.02.1994 die örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen Nr. 4 A und 4 B "An der Burg", Gemarkung Burbach, wie folgt beschlossen:

§ 1
Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt das Plangebiet der Bebauungspläne Nr. 4 A und 4 B "An der Burg", Gemarkung Burbach.
In der nachstehenden Planskizze ist das Plangebiet mit seiner Umgrenzung gekennzeichnet:

61101201.09g


1573-16-20 + G
GELTUNGSBEREICH der
BEBAUUNGSPLÄNE
NR. 4A u. NR 4B An der Bur
Vogelsang
Burbach
Bf. Burbach
Rathaus
Post
Kinderg.
Schule
Bad
Jugend-herberge
Erholungs-heim
Dahlhofweg
Gänsestück
Fichtenweg
Neegauische Str.
Burbach
Gambach
A 45
A 123

1573-16-20-F-G

§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

Die vorliegende Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NW sowie für Werbeanlagen und Warenautomaten im Sinne von § 13 BauO NW.

§ 3
Örtliche Bauvorschriften:

Zu § 2 BauO NW:

1. Dachform

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer oder versetzte Pultdächer, soweit im jeweiligen Bebauungsplan keine weitergehenden Zulässigkeitseinschränkungen festgesetzt sind. Die Firstrichtung ist gemäß den jeweiligen Angaben im Bebauungsplan auszuführen.
Für untergeordnete Nebengebäude können auch Flachdächer zugelassen werden.

2. Dachneigung

Die Dachneigung geneigter Dächer muß mindestens 15 Grad und darf höchstens 45 Grad betragen.

3. Dachdeckung

Als Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich dunkel getönte Materialien der Farben Grau (RAL 7012 oder dunkler) und Braun (RAL 8011 oder dunkler) zulässig. Weitergehende Zulässigkeitseinschränkungen bezüglich des Dachdeckungsmaterials im jeweiligen Bebauungsplan sind zu beachten.

4. Dachgaupen und Dacheinschnitte

Einzelne Gaupen und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Insgesamt dürfen sie nicht mehr als 2/3 der Trauflänge ausmachen oder die max. Länge von 5 m nicht überschreiten.

5. Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachneigung sowie in Material und Farbgebung einheitliche Dachdeckung aufweisen.

6. Drempel

Die max. Höhe für Drempel beträgt beidseitig je 1,10 m.

1572-16-20-7-6

7. Mülltonnenplätze

Notwendige Mülltonnenplätze sind mit einem festen Sichtschutz oder einer ausreichenden Umgrünung zu umgeben.

8. Sonstige gestalterische Festsetzungen

Vorhangfassaden und Materialimitationen sind ebenso unzulässig, wie Fassadenverkleidungen mit Blech oder Pappe. Glasbausteine können nur an den, dem Straßenraum abgewandten Gebäudeseiten, zugelassen werden. Anbauten haben sich gestaltungsmäßig an die Hauptgebäude anzupassen.

Zu § 13 BauO NW

1. Außenwerbung

1.1. Allgemeines

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) müssen sich im Umfang, Anordnung, Werkstoff, Ausleuchtung, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken und überschneiden. Die Häufung von Anlagen der Außenwerbung, die Verwendung greller Farben sowie große, bildliche Darstellungen sind unzulässig.
Bei den Ausmaßen der Werbeanlagen ist in besonderer Weise auf die Eigenart des jeweiligen Gebäudes und der Umgebung Rücksicht zu nehmen.

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten nicht:

a) Hinweisschilder unter 0,25 qm auf Namen, Berufe, Öffnungs- und Sprechzeiten;
b) Hinweisschilder an Baustellen auf Projekte, Bauherren und an Ausführung Beteiligte;
c) Werbung für zeitlich begrenzte Veranstaltungen

1.2. Standort und Anbringung

a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
b) Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschoßzone bis zu einer Höhe von 3,00 m über Gelände angebracht werden.
   Unzulässig sind Werbeanlagen in, an oder hinter Fenstern sowie Zweckentfremdung von Schaufenstern zu Werbeträgern.
c) Auskragende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können nicht selbstleuchtende Werbeanlagen mit besonderer handwerklicher Gestaltung als Ausleger zugelassen werden.

1.3 Größe

Die Größe der Fläche von Werbeanlagen ist auf 1,0 qm begrenzt. Überschreitungen können zugelassen werden, wenn sich die Werbeanlage in Form, Farbe und Bild dem Gebäude anpaßt.

1.4. Beleuchtete Werbeanlagen

Es können beleuchtete und hinterbeleuchtete Werbeanlagen zugelassen werden. Sie sind in ihrer Wirkung dem baulichen Charakter und Maßstab des einzelnen Gebäudes sowie des jeweiligen Straßen- oder Platzraumes unterzuordnen.
Selbstleuchtende Werbeanlagen, Bundlicht- und Wechsellichtwerbeanlagen sind unzulässig.

2. Warenautomaten und Schaukästen

Warenautomaten und Schaukästen sind nur dann zugelassen, wenn sie in die Architektur des Gebäudes eingepaßt werden.
Warenautomaten dürfen in Länge und Breite als Einzelanlage oder Gesamtanlage ein Maß von 0,5 qm nicht überschreiten.

3. Beendigung der Zweckbestimmung

Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile zu entfernen.

§ 4
Ausnahme und Befreiung

Für Ausnahmen und Befreiung gilt § 68 BauO NW. Sie dürfen gestattet werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet ist.

§ 5
Unterhaltungspflicht

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere der auf ihren Grundstücken stehenden Bauwerken in sauberem und einwandfreiem Zustand zu erhalten.

§ 6
Bußgeldvorschriften

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der §§ 3 und 6 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswirdrig im Sinne des § 79 BauO NW.

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Die 6. Satzung über die erste Änderung der Gesatltungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B "An der Burg", Gemarkung Burbach, vom 27.01.1981 wird gleichzeitig aufgehoben.

61101201.09g

Bestätigung für die am 15. Februar 1994 vom Gemeinderat beschlossene Gestaltungssatzung der Gemeinde Burbach (Planbereich der Bebauungspläne Nr. 4 A und 4 B "An der Burg", Gemarkung Burbach) vom 15. September 1995

Gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1981, GV NW S. 224) wird hiermit bescheinigt,

a) daß der Wortlaut der beiliegenden Gestaltungssatzung (Planbereich der Bebauungspläne Nr. 4 A und 4 B "An der Burg", Gemarkung Burbach) vom 15. September 1995 mit dem Beschluß des Rates vom 15. Februaer 1994 übereinstimmt und

b) daß im übrigen nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung vom 07. April 1981 verfahren worden ist.

Burbach, den 15. September 1995

Gemeinde Burbach

Greis, Gemeindedirektor

61101302.09v

1573-16-20 - G

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Gestaltungssatzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. Sie liegt von jetzt an bei der Gemeinde Burbach, Rathaus, in 57299 Burbach, Eicher Weg 13, Zimmer 224, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Es wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung NW beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit der Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt

b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,

c) der Gemeindedirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet

oder

d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Burbach vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Burbach, 12.09.1995

Klein, Bürgermeister

61101202.09v