Zeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung (Planzeichen gem. PlanzVO)

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

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; § 1 ff., §§ 16-23 BauNVO)

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)

FH ≤ 10 m — Firsthöhe als Höchstmaß
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

1.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise

1.5 Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
§ 23 Abs. 1 BauNVO

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

max 2 WE — 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, PD, VPD, WD — zulässige Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (VPD), Walmdach (WD)
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

Straßenbegrenzungslinie

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
(§9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
siehe Text (Teil B) Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung: Elektrizität

Zweckbestimmung: Abwasser
hier: Regenrückhaltebecken

1.10 Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserlauf (Graben)

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

ÖG — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
hier: öffentliche Grünfläche = ÖG
siehe Text (Teil B) Punkt Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.12 Leitungsrechte
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L — mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (einschließlich Schutzstreifen)
siehe Text (Teil B) Punkt Leitungsrechte

1.13 Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

PG — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
hier: private Grünfläche = PG
siehe Text (Teil B) Punkt Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

1.14 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 u. Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

A — Ausgleichsfläche
siehe Text (Teil B) Punkt Zuordnung von Flächen und Maßnahmen fur den Ausgleich u. Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

1.15 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen / Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
siehe Text (Teil B) Punkt Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

1.16 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.17 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzsteine

vorgesehene Flurstücksteilung (unverbindlich)

77 — Flurstücksnummer

Böschung, natürlicher Bestand

5 — vorhandene Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Gebäude

Text (Teil B) zur Planzeichnung (Teil A)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

WA — **Allgemeines Wohngebiet**
(§4 Abs. 1,2 und 3 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 der Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §1 ff., §§16-23 BauNVO)

Grundflächenzahl:
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1. und 2. BauNVO sind überdachte Stellplätze, wie Garagen und Carports, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, sofern versiegelt, bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

Firsthöhe:
Die mittlere Firsthöhe der baulichen Anlagen beträgt maximal 10,00 m und wird von der natürlichen, ursprünglichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dach (First) gemessen. Die mittlere Firsthöhe errechnet sich aus dem Mittel aller Geländeversprünge zur Oberkante Dach (First).

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche:
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche:
Auf Geländestreifen von 3,00 m Breite beidseitig der Böschungsoberkante des vorhandenen, offenen Gewässers (westlich des Plangebietes) sind, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 BauNVO sowie Aufschüttungen unzulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§23 Abs. 5 BauNVO).

Für Nebenanlagen im Sinne des § 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)

Innerhalb des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§9 Abs. 1 Nr 6 BauGB)

Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal zwei (2) Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
(§9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

Die Versorgungsanlage Elektrizität festgesetzte Fläche dient der Errichtung einer Ortsnetzstation der RWE.

Die auf den Grundstücken Gemarkung Burbach, Flur 14, Flurstück 89 festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung dient gemaß § 51 a Abs. 3 LWG der Aufnahme des für das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser erforderliche Regenrückhaltebecken.

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

Öffentliche Grünfläche:
Die Grünfläche, die im Süden des Plangebietes den Übergang zur freien Landschaft darstellt, ist als solche zu erhalten. Sie ist extensiv zu bewirtschaften. Dünger und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
Auf der festgesetzten Grünfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

1.8 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begünstigter, der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche, ist die Gemeinde Burbach.

1.9 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)

Private Grünfläche:
Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des Bachlaufes sind zu erhalten und zu pflegen.

1.10 Pflanzlisten
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für die Anpflanzung von **Bäumen** auf den einzelnen Grundstücken sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzliste für anzupflanzende Bäume:

Bergahorn	(*Acer pseudoplatanus*)
Bergulme	(*Ulmus glabra*)
Eberesche	(*Sorbus aucuparia*)
Esche	(*Fraxinus excelsior*)
Hainbuche	(*Carpinus betulus*)
Hängebirke	(*Betula pendula*)
Rotbuche	(*Fagus sylvatica*)
Spitzahorn	(*Acer platanoides*)
Stieleiche	(*Quercus robur*)
Traubenkirsche	(*Prunus padus*)
Vogelkirsche	(*Prunus avium*)
Winterlinde	(*Tilia cordata*)

Alternativ zu den aufgeführten Arten können hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche) regionaltypischer Sorten angepflanzt werden.
Zur Bepflanzung der Hausgärten und Pflanzflächen sind **Sträucher** aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzliste für anzupflanzende Sträucher:

Brombeere	(*Rubus fruticosus agg.*)
Hasel	(*Corylus avellana*)
Heckenkirsche	(*Lonicera xylosteum*)
Himbeere	(*Rubus idaeus*)
Holunder	(*Sambucus nigra*)
Schlehe	(*Prunus spinosa*)
Schneeball	(*Viburnum opulus*)
Weißdorn	(*Crataegus monogyna / Crataegus laevigata*)
Wildrosen	(*Rosa caninal/Rosa corymbifera* (**keinesfalls** *Rosa rugosa* (Exot !))

Für die Bepflanzung geeigneter **Fassaden** sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:
Pflanzliste für Fassadenbegrünungen:

Efeu	(*Hedera helix*)
Hopfen	(*Humulus lupulus*)
Wald-Geißblatt	(*Lonicera periclymenum*)
Waldrebe	(*Clematis vitalba*)
Wilder Wein	(*Parthenocissus tricuspidata, P. inserta*)
Zaunrübe	(*Bryonia dioica*)

Geeignete **Dächer** sind als Ersatzbiotop für Pflanzen von Extremstandorten, die an Trockenheit, Temperaturextrema und hohe Lichtintensität angepaßt sind, mit Arten der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen:

Pflanzliste für Dachbegrünungen:

Felsennelke	(*Petrorhagia saxifraga*)
Frühlingsfingerkraut	(*Potentilla tabernaemontani*)
Kleines Habichtskraut	(*Hieracium pilosella*)
Knöllchensteinbrech	(*Saxifraga granulata*)
Milder Mauerpfeffer	(*Sedum sexangulare*)
Platthalmrispe	(*Poa compressa*)
Rundbl. Glockenblume	(*Campanula rotundifolia*)
Sandkraut	(*Arenaria serpyllifolia*)
Schafschwingel	(*Festuca ovina*)
Scharfer Mauerpfeffer	(*Sedum acre*)
Schmalbl. Wiesenrispe	(*Poa pratensis angustifolia*)
Schnittlauch	(*Allium schoenoprasum*)
Weißer Mauerpfeffer	(*Sedum album*)

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sich im Rahmen des Straßenbaus ggf. ergebenden Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind Bestandteil des Straßenkörpers und auf den anschließenden Grundstücken zu dulden (auch wenn sie zeichnerisch nicht dargestellt sind).

1.12 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 der mit **A** gekennzeichneten Fläche werden den mit **E** gekennzeichneten Flächen hinsichtlich der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf diesen Flächen durch die bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffe zugeordnet.

Diese Zuordnung erfolgt in Form einer Sammelzuordnung, d.h. alle mit **E** gekennzeichneten Flächen werden insgesamt den Maßnahmen auf der mit **A** gekennzeichneten Fläche zugeordnet.

2.0 Örtliche Bauvorschriften
(§9 Abs. 4 BauGB; §86 Abs. 1 BauONW)

2.1 Gebäudegestaltung

Dachform:
Für Hauptbauten sind nur Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer 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 eine Dachneigung von 28° bis 45° (Grad) 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.

Dachgauben und Dacheinschnitte:
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Einzelne Dachgauben bzw. Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Traufländge und eine maximale Länge von 4,0 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf höchstens 2/3 der Länge der Gebäudeaußenwand der entsprechenden Gebäudeseite betragen.

Dacheindeckung:
Die Dachflächen von geneigten Dächern sind ausschließlich mit dunkel getönten, matten Materialien aus Ton, Beton, Schiefer oder Zink (Farben grau, RAL 7012 oder dunkler / Farbe braun, RAL 8011 oder dunkler) einzudecken. Dachbegrünungen als Eindeckung sind zulässig.
Zum Zwecke der Energieeinsparung sind Sonnenkollektoren zulässig.
Bei Wintergärten ist eine Dacheindeckung mit Glas zulässig.

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

Doppelhäuser:
Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform, Dachfarbe und Dacheindeckung aufweisen.

2.2 Grundstücksgestaltung

Nicht überbaute Grundstücksfläche:
In den nicht überbauten Grundstücksflächen ist eine Versiegelung des Bodens, soweit es sich nicht um Stellplätze, Zufahrten und erforderliche Hauszugänge handelt, nicht zulässig.
Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und so zu unterhalten.
Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer, hochstämmiger, straßenraumwirksamer Laub- / Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

3. 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 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.

3.3 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (Kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

3.4 Bodenverunreinigungen
Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch der 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.

