Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 "Höhfeld", 1. vereinfachte Änderung
§9 Abs.7 BauGB

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

MI

Mischgebiet
§6 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Art der baulichen Nutzung

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

0,3

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

0,6

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

II

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

TH ≤ 6,50m

Traufhöhe 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

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

1.4 Bauweise
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe auch Text (Teil B) Bauweise

1.5 Baugrenze

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenze
§23 Abs.1 Bau NVO

1.6 Stellung der baulichen Anlage

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

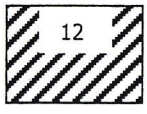
Hauptfirstrichtung
siehe Text (Teil B) Punkt Stellung der baulichen Anlage

2.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzsteine

753 Flurstücksnummer

vorhandene Abgrabungen



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

MI **Mischgebiet**
§6 Abs.1,2 Ziffer 1 bis6 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

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.

Traufhöhe
Die Traufhöhe der baulichen Anlage darf bergseitig und talseitig maximal 6,50m betragen und ist von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der jeweiligen Außenwand mit der Dachhaut nachzuweisen.

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

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

Einzel- und Doppelhäuser
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Hauptfirstrichtung
Die Stellung der Hauptbauten ist entsprechend der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung auszurichten. Die Ausrichtung der Nebenfirstrichtungen ist frei wählbar.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§9 Abs.4 BauGB, §86 Abs.1 Bau ONW

Gebäudegestaltung

Dachform
Für Hauptbauten sind nur Satteldächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer zulässig. Für überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, 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° - 42° Grad zulässig. Für überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, Nebenanlagen wie Gartenabstellräume, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/-geräte u.ä., Wintergärten und Dachgauben können auch andere Dachneigungen zugelassen werden.

Dacheindeckung
Die Dachflächen von geneigten Dächern sind ausschließlich mit dunkel getönten, matten Materialien (Farben Grau RAL 7012 oder dunkler/Farben Braun RAL 8011 oder dunkler) aus Ton, Beton, Schiefer oder Zink einzudecken. Dachbegrünungen und Sonnenkollektoren als Eindeckung sind zulässig. Bei Wintergärten ist eine Dacheindeckung mit Glas zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte sind erlaubt. Einzelne Dachgauben bzw. Dacheinschnitte dürfen bei Einzelhäusern 1/3 der Trauflänge und bei Doppelhäusern ½ der Trauflänge bei einer maximalen Länge von 4,0m nicht überschreiten.

Drempel
Drempel sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80m zulässig. Die Drempelhöhe ist ab Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Innenwand/Sparren nachzuweisen.
Drempel sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise sind Drempel unzulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Dachfarbe aufweisen.

Außenwand
Bei Höhenversprüngen in der Trauflinie wird ein Vor- oder Rücksprung der Außenwand um mindestens 50cm festgesetzt.

Einfriedigungen
Entlang der Verkehrsflächen sind nur lebende Hecken oder Holzzäune von höchstens 80cm Höhe zulässig. Im übrigen sind lebende Hecken oder durch Sträucher vollständig eingegrünte Zäune bis zu 1,25m Höhe und Einfriedigungen aus Natursteinmauerwerk bis 60cm zugelassen.

Verkehrsflächen
Mit Ausnahme der Fahrbahnen von Verkehrsstraßen sind bituminöse Decken unzulässig.

Mülltonnenstellplätze
Mülltonnenstellplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

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.