# Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

## 1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4C „An der Burg“
§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

**FH ≤ 10,00m** — Firsthöhe als Höchstmaß
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

### 1.3 Bauweise
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

**o** — offene Bauweise
§22 Abs.1 BauGB
siehe auch Text (Teil B) Bauweise

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

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

überbaubare Grundstücksfläche (Wohngebiet)
§23 Abs.1 Bau NVO

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

## 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

**2WO** — höchstzulässige Zahl der Wohnungen 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, Pultdach, versetztes Pultdach und Walmdach
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

**25° - 45°** — mindest- und höchstzulässige Dachneigung
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

# 2.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

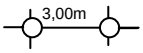


vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzsteine

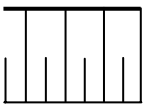


mögliche Flurstücksteilung

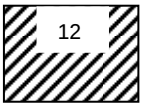
753 — Flurstücksnummer



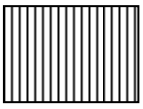

Maßkette



vorhandene Abgrabungen




vorhandene Gebäude mit Hausnummer



vorhandene Gebäude

# 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 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 Zwecke.

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

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

**Nicht zulässig sind:**

5. Gartenbaubetriebe.
6. Tankstellen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

**Grundflächenzahl**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach §19 Abs.4, Satz 3 BauNVO 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.

**Firsthöhe**

Die mittlere Firsthöhe der baulichen Anlage darf maximal 10m betragen und ist von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut (First) nachzuweisen. Die mittlere Firsthöhe errechnet sich aus dem Mittel aller Geländeversprünge zur Oberkante Dachhaut (First).

### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

**Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Verkehrsflächen**

Auf dem 3m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich aller Verkehrsflächen sind ausschließlich Hauszugänge, nicht überdachte Grundstückszufahrten, nicht überdachte Stellplätze, sowie Stellplätze für Abfallbehälter, auch einschließlich Umbauung, zulässig.

## 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.

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

## 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude und bei einer Bebauung mit Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.

# 2.0 Örtliche Bauvorschriften

§9 Abs.4 BauGB, §86 Abs.1 Bau ONW

### Dachgestaltung

**Dachformen**
Für Hauptbauten sind nur Satteldächer, Pultdächer, 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 25° - 45° 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 abriebfreier Zink einzudecken. Dachbegrünungen und Anlagen zur Solarnutzung 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 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 sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,10m zulässig. Die Drempelhöhe ist ab Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Innenwand/Sparren nachzuweisen.

### Außenwand- und Fassadengestaltung

**Außenwand- und Fassadengestaltung**
Fassadenverkleidungen durch Materialimitationen sind unzulässig. Der Einbau von Glasbausteinen in Fassaden, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, ist unzulässig. Anbauten haben sich gestaltungsmäßig an die Hauptgebäude anzupassen.

### Doppelhäuser und Hausgruppen

**Doppelhäuser und Hausgruppen**
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung und Fassade aufweisen

### Grundstücksgestaltung

**Nicht überbaute Grundstücksflächen**
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.

**Mülltonnenstellplätze**
Notwendige Mülltonnenstellplätze sind mit einem festen Sichtschutz oder einer ausreichenden Umgrünung 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 können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL – Archäologie für Westfalen, Inder Wüste 4, 57462 Olpe (Telefon Nummer: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

## 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.