Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0 Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4C
"An der Burg" 4. beschleunigte Änderung

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

GRZ = 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

GFZ = (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

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

$FH_{max.}$ = 10,0 m — Firsthöhe als Höchstmaß
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

ED — Einzel- und Doppelhäuser (ED) als zulässige Hausform
§ 22 Abs. 2 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 BauNVO

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

A — Teilfläche A

B — Teilfläche B

1.4 Örtliche Bauvorschriften
§9 Abs. 4 BauGB

SD, WD — zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach
siehe Text (Teil B) Örtliche Bauvorschriften

20° - 52° — mindest- und höchstzulässige Dachneigung
siehe Text (Teil B) Örtliche Bauvorschriften

1.5 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

Flurgrenze

Flur 13 — Flurnummern

vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

275 — Flurstücksnummern

20 — vorhandene Gebäude

Text (Teil B) zur Planzeichnung

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

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 maximale Firsthöhe der baulichen Anlage 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
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Teilfläche A sind ausschließlich Hauszugänge, nicht überdachte Grundstückszufahrten, nicht überdachte Stellplätze sowie Stellplätze für Abfallbehälter (einschließlich Umbauung) zulässig.
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Teilfläche B sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, sofern sie nach Landesbauordnung als Grenzbebauung zulässig sind.

1.4 Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

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

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Es sind ausschließlich Garagen, Carports und Stellplätze zulässig, die sich aus dem Bedarf der auf dem jeweiligen Grundstück realisierten Nutzung ergeben.

2.0 Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 BauONW

Dachgestaltung

Dachform
Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen, Nebenanlagen wie Gartenabstellräume, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/-geräte u.ä., Wintergärten und Dachgauben können auch andere Dachformen zugelassen werden.

Dachneigung
Für Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 20°-52° zulässig. Für überdachte Stellplätze (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) einzudecken. Dachbegrünungen als Eindeckung sind zulässig. Bei Wintergärten ist eine Dacheindeckung mit Glas zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

3.0 Hinweise

3.1 Artenschutz
Durch Geländeveränderungen, Gehölzrodungen, Baumaßnahmen und insbesondere evtl. Abbrucharbeiten an bisher vorhanden Gebäuden darf nicht gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG.
Die Erschließungsarbeiten und Baufeldräumungen haben zwecks Beachtung dieses artenschutzrechtlichen Störungsverbotes nach § 44 BNatSchG im Zeitraum 01.09. bis 31.03 zu erfolgen.

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 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.

3.4 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (Kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindesten drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetzt NRW).

3.5 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.

3.6 Kampfmittelverdachtsflächen
Nach Informationen der Gemeinde Burbach liegt der Planbereich in einer Kampfmittelverdachtsfläche. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Burbach zu verständigen, welches seinerseits den Kampfmittelräumdienst benachrichtigt.