Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 „Heister“ - Neuaufstellung
§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

z.B. 0,4

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

z.B. 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 z.B. <=10,00

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

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

z.B. 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

z.B. SD, PD, VDP

zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

z.B. 28° – 45°

mindest- und höchstzulässige Dachneigung
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

1.8 Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

F

öffentliche Verkehrsfläche
Zweckbestimmung: Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektrizität (Trafostation)

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Abwasser (Regenrückhaltebecken)

1.10 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
§9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Hauptversorgungsleitungen
unterirdisch
Wasserleitung Gemeinde Burbach

1.11 Grünflächen
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

ÖG

Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Spielplatz

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

GFL

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
siehe Text (Teil B) Punkt Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

1.13 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.0 Sonstige Festsetzungen

2.1 Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
§9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
siehe Text (Teil B) Punkt Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Gemarkungsgrenze

vorhandene Flurgrenze

vorgesehene Flurstücksteilung

vorhandene Flurstückgrenze und abgemarkter Grenzpunkt

vorhandene Flurstückgrenze und nicht abgemarkter Grenzpunkt

989

Flurstücknummer

#3,00m

Parallelmaß

12

vorhandenes Wohngebäude mit Hausnummer

12

vorhandenes Wirtschaftsgebäude mit Hausnummer u.a. Firmengebäude

vorhandenes Wirtschaftsgebäude
u.a. Garage

vorhandene Überdachung
u.a. Eingangsüberdachung, Carport

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 i.V.m. §1 Abs.5 und Abs. 6 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 und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. 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

Bei der in der Planzeichnung jeweils geltenden maximalen Firsthöhe der baulichen Anlage handelt es sich um eine mittlere Firsthöhe. Die mittlere Firsthöhe errechnet sich aus dem Mittel des Maßes an allen Gebäudeecken von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut (First) und ist entsprechend nachzuweisen.

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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. Für den übrigen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bestehen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen keine Einschränkungen, sofern sie nach Landesrecht als Grenzbebauung zulässig sind.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Gewässers

Auf dem festgesetzten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Gewässers ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten.

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.

1.6 Leitungsrechte
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Leitungsrecht GFL

Begünstigter der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL) sind die Gemeinde Burbach und die jeweiligen anliegenden Grundstückseigentümer

2.0 Sonstige Festsetzungen

2.1 Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
§9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB

Nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW, die zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burbach (rechtswirksam seit 16.06.2006) vorgelegt wurden, ist im südwestlichen Bereich des Plangebietes insbesondere in Höhe der Straßen „Braache“ und „Freibadweg“ Bergbau umgegangen. Weitere Informationen zu Art und Umfang der bergbaulichen Tätigkeiten sowie zu eventuellen Risiken sind bei der genannten Institution einzuholen. Im Rahmen möglicher Baumaßnahmen bzw. im Rahmen eines möglichen Bauantragsverfahrens liegt es in der Verantwortung des Bauherren, die abschließende Gefährdungseinschätzung in einer möglichen weiteren Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorzunehmen (z.B. um Grubenbilder einzusehen) und bei Bedarf eigenständige bergbauliche Gutachten in Auftrag zu geben, um daraus evtl. weitergehende notwendige statische Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

3.0 Örtliche Bauvorschriften
§9 Abs.4 BauGB, §86 Abs.1 Bau ONW

3.1 Dachgestaltung

Dachformen

Für Hauptbauten sind nur Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer 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. Andere Dachformen werden nur für solche Vorhaben ausnahmsweise zugelassen, die bereits vor Inkrafttreten genehmigt bzw. im Freistellungsverfahren angezeigt wurden und für solche, die bereits über ein Flachdach verfügen.

Dachneigung

Für Hauptbauten ist nur eine Dachneigung von 28° - 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. Andere Dachneigungen werden nur für solche Vorhaben ausnahmsweise zugelassen, die bereits vor Inkrafttreten genehmigt bzw. im Freistellungsverfahren angezeigt wurden und für solche, die bereits über ein Flachdach verfügen.

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 als Eindeckung sind zulässig. Bei Wintergärten ist eine Dacheindeckung mit Glas zulässig. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind 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.

3.2 Außenwand- und Fassadengestaltung

Außenwand- und Fassadengestaltung

Fassadenverkleidungen durch Materialimitationen wie z.B. Kunststoffplatten oder Bitumenbahnen, die z.B. Mauerwerk nachahmen, 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 müssen eine einheitliche Fassade, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung aufweisen

3.3 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.

4.0 Hinweise

4.1 Artenschutz
Durch Baumaßnahmen wie u.a. Baufeldräumungen, Geländeveränderungen, Gehölzrodungen, Abbrucharbeiten an vorhanden Gebäuden und Erschließungsmaßnahmen darf nicht gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Arten-schutz 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. Baumaßnahmen wie u.a. Baufeldräumungen, Geländeveränderungen, Gehölzrodungen, Abbrucharbeiten an vorhanden Gebäuden und Erschließungsmaßnahmen sind zwecks Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG sowie der Verbote des § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. durchzuführen.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich im Rahmen des Straßenbaus ergebenden oder bereits vorhandenen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die erforderlichen Rückenstützen und die Freihaltezonen im Bereich der Wendeanlagen sind Bestandteil des Straßenkörpers und auf den sich anschließenden Grundstücken zu dulden, (auch wenn sie zeichnerisch nicht dargestellt sind).

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

4.4 Bergbau
Nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW, die zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burbach (rechtswirksam seit 16.06.2006) vorgelegt wurden, ist im südwestlichen Bereich des Plangebietes insbesondere in Höhe der Straßen „Braache“ und „Freibadweg“ Bergbau umgegangen. Weitere Informationen zu Art und Umfang der bergbaulichen Tätigkeiten sowie zu eventuellen Risiken sind bei der genannten Institution einzuholen. Im Rahmen möglicher Baumaßnahmen bzw. im Rahmen eines möglichen Bauantragsverfahrens liegt es in der Verantwortung des Bauherren, die abschließende Gefährdungseinschätzung in einer möglichen weiteren Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorzunehmen (z.B. um Grubenbilder einzusehen) und bei Bedarf eigenständige bergbauliche Gutachten in Auftrag zu geben, um daraus evtl. weitergehende notwendige statische Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

4.5 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.

4.6 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

4.7 Bodenschutz
Auf Basis der im Geologischen Dienst als Datengrundlage vorliegenden Bodenkarte 1 : 50 000 (Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden", 1 CDROM, 20041) werden für das Plangebiet schutzwürdige Böden ausgewiesen. Es sind Böden betroffen, die wegen ihrer Bodenfruchtbarkeit und wegen ihres Biotopentwicklungspotentials als schutzwürdig klassifiziert wurden. Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist sicherzustellen, dass bei Eingriff in die schutzwürdigen Böden (z.B. durch Versiegelung beim zukünftigen Gebäudebau) eine ausreichende, bodenfunktionsbezogen wirksame Kompensation vorgenommen wird.
Hinweise zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen schutzwürdiger Böden ist folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung "Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden". Unter http://www.gd.nrw.de/zip/gbk50hinw.Qdf sind Hinweise zur kostenfreien Nutzungsmöglichkeit dieser Karte als WMS-Version (TIM online Kartenserver) abrufbar. Inhaltliche Erläuterungen zur Schutzwürdigkeitsauswertung sind zu finden unter entsprechendem Link zu finden.

4.8 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.

4.9 Ingenieurgeologie
Aus ingenieurgeologischer Sicht sind vor Beginn von Baumaßnahmen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

4.10 Kampfmittelverdachtsflächen
Nach Kenntnisstand der Gemeinde Burbach liegen für den Planbereich bisher keine Informationen über Kampfmittelverdachtsflächen vor, was jedoch mangels vollständiger historischer Informationen eine mögliche Kampfmittelbelastung und davon ausgehende Gefahren nicht ausschließt. 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 zur Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes zu verständigen.

4.11 Mutterboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.