Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Freizeitpark Hickengrund"
§9 Abs.7 BauGB

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

SO - R

Sondergebiet
Zweckbestimmung: Restaurationsbetrieb
§10 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

FH ≤ 10,00m

Firsthöhe 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

1.4 Bauweise
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

E

nur Einzelhäuser zulässig

1.5 Baugrenze
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

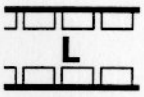
Baugrenze
§23 Abs.1 Bau NVO

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

≤ 2WO

höchstzulässige Zahl der Wohnungen
siehe Text (Teil B) Punkt Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

1.7 Leitungsrechte
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(einschließlich Schutzstreifen)
siehe Text (Teil B) Punkt Leitungsrechte

1.8 Hauptversorgungsleitungen
§9 Abs.1 Nr.13 BauGB

unterirdisch

1.9 Grünflächen
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB



Private Grünfläche
siehe Text (Teil B) Punkt Grünflächen

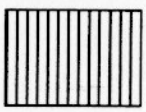
2.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzsteine

Nutzungsgrenze



vorhandene Gebäude mit Hausnummer



vorhandene Gebäude

753

Flurstücksnummer

Text (Teil B) zur Planzeichnung (Teil A)

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

SO - R Sondergebiet
Zweckbestimmung: Restaurationsbetrieb
§10 BauNVO

Zulässig sind ausschließlich:
1. Restaurationsbetriebe
2. Wohnungen

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

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaute Grundstücksfläche
Innerhalb der nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksfläche ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe, z.B.: Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildpafel (Malus syslvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster) , oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Die Neuanpflanzung muss folgende Mindestanforderung erfüllen: Stammumfang 10-12 cm.

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 m² erstreckt. Die Standorte für die geforderten Neuanpflanzungen sind nachzuweisen.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.

1.5 Leitungsrechte

§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Leitungsrechte
Begünstigter der mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ist die E.ON Ruhrgas AG.

1.6 Grünflächen

§9 Abs1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche
Bauliche Anlagen sind auf den privaten Grünflächen unzulässig.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§9 Abs.4 BauGB, §86 Abs.1 Bau ONW

Dachgestaltung

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 als Eindeckung sind zulässig. Bei Wintergärten ist eine Dacheindeckung mit Glas zulässig.

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.

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.