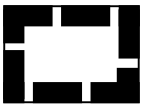
Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 „Am Scheid“ - 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

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
TH <=6,00m	Traufhöhe (talseitig) als Höchstmaß siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung
FH <=10,00	Firsthöhe als Höchstmaß siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

1.3 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

1.4 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

1.5 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

2 WO	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

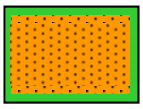
SD, PD, VDP	zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften
28° - 38°	mindest- und höchstzulässige Dachneigung siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

1.8 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

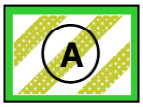
§9 Abs.1 Nr.5 BauGB

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Schule, hier: Grundschule
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Turnhalle
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten
F	Feuerwehr
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Dorfgemeinschaftshaus

1.9 Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB



öffentliche Verkehrsfläche



öffentliche Verkehrsfläche
Zweckbestimmung: Anliegerweg

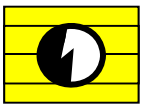


öffentliche Verkehrsfläche
Zweckbestimmung: Fußweg



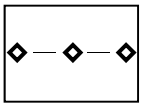
Straßenbegrenzungslinie

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



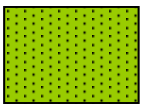
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

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

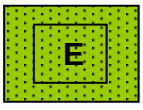


Hauptversorgungsleitungen
unterirdisch
Wasserleitung Gemeinde Burbach

1.12 Grünflächen
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

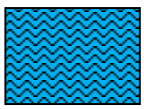


Öffentliche Grünfläche



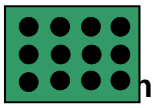
Öffentliche Grünfläche, hier: Ehrenmal

1.13 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
§9 Abs.1 Nr.16 BauGB



Wasserflächen

1.14 Flächen für Wald
§9 Abs.1 Nr.18b BauGB



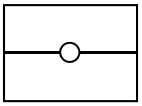
Fläche für Wald
§9 Abs.1 Nr.18b BauGB

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

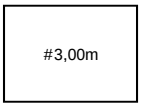


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
siehe Text (Teil B) Punkt Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

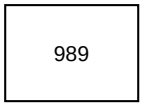
2.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)



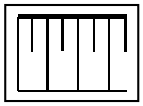
vorhandene Flurstückgrenze und Grenzsteine



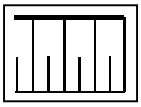
Parallelmaß



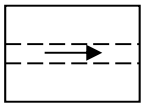
Flurstücknummer



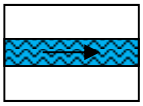
Böschung (vorhandene Aufschüttung)



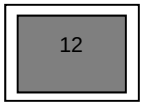
Böschung (vorhandene Abgrabungen)



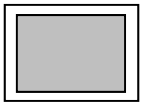
verrohrter Wasserlauf mit Fließrichtung



vorhandener offen zuhaltender Wasserlauf mit Fließrichtung einschließlich Böschung



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandenes Nebengebäude/vorhandener Anbau

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 und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe.

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.

Traufhöhe
Die mittlere Traufhöhe der baulichen Anlage darf maximal 6,00m betragen. Die mittlere Traufhöhe ist von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand Sparren nachzuweisen. Die mittlere Traufhöhe errechnet sich aus dem Mittel aller Geländeversprünge zum Schnittpunkt Außenwand Sparren. Andere Traufhöhen 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.

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

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Begünstigter der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL) ist die Gemeinde Burbach.

1.7 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
§9 Abs. 5 Nr.1 BauGB

Im gesamten Plangebiet ist nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW Bergbau umgegangen bzw. befinden sich Tagesöffnungen (siehe Kartenübersicht in der Begründung).
Für die vorhandenen Tagesöffnungen sind keine Angaben über eine Verfüllung und Sicherung bzw. den Zeitpunkt der Sicherung vorhanden. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Standsicherheit der Tagesöffnungen nicht gegeben ist. Sie stellen eine latente Gefahr dar. Beim Nachsacken bzw. Einstürzen muss in der näheren Umgebung mit einer Absenkung und/oder einem Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden. Vor einer möglichen Nutzungsänderung des gefährdeten Bereiches ist durch Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung und der Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen vor Ort, der Nachweis der Standsicherheit und Senkungsfreiheit der Geländeoberfläche im Bereich der Tagesöffnungen zu erbringen, gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich.
Ein Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 gelegenen Tagesöffnungen, lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden. Nach der allgemeinen Lehrmeinung wirkt ein Stollen auf die Tagesoberfläche ein, wenn die Festgesteinsüberdeckung die drei- bis fünffache Höhe des Stollens unterschreitet.
Die innerhalb des Plangebietes teilweise im tagesnahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.
Sollten innerhalb des Plangebietes im tagesnahen Bereich möglicherweise weitere Hohlräume und/oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber "Uraltbergbau"

vorhanden sein, so können diese ebenfalls eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberflächen zur Folge haben.
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 Maßnahmen zu treffen.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§9 Abs.4 BauGB, §86 Abs.1 Bau ONW

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.

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 abriebfreier Zink einzudecken. Dachbegrünungen als Eindeckung sind zulässig. Bei Wintergärten ist eine Dacheindeckung mit transparenten Baustoffen zulässig.

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.

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.

Dachneigung
Für Hauptbauten ist nur eine Dachneigung von 28° - 38° 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.

Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Fassade, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung 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 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.

3.2 Bahnanlagen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen westlich des Plangebietes entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da es sich bei der Bahnstrecke um eine planfestgestellte Anlage handelt. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen. Sollte es zu Anträgen zwecks Bau- oder Abbrucharbeiten kommen, welche die nahe gelegenen Flächen betreffen, bitten wir um Beteiligung.“

3.3 Baumkataster

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

3.4 Bergbau

Es wird verwiesen auf die Ausführungen der textlichen Festsetzungen unter Punkt: Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

3.5 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.

3.6 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).

3.7 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.

3.8 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach Kenntnisstand der Gemeinde Burbach liegen für den Planbereich bisher keine Informationen über Kampfmittelverdachtsflächen vor, was jedoch mangels unvollständiger 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.