Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0 Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hoorfeld", Neuaufstellung östlicher Teilbereich

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

z.B. WA1 — 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. GRZ = 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

z.B. GFZ = (1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

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

z.B. $TH_{max.}$<=7,5 m — Traufhöhe als Höchstmaß
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

z.B. $FH_{max.}$<=11,0 m — Firsthöhe als Höchstmaß
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. a1 — abweichende Bauweise
§ 22 Abs. 4 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise

EDH — Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen
§ 22 Abs. 2 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise

Hauptfirstrichtung, gilt nicht für Nebenanlagen

Baugrenze
§ 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 BauNVO

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

Teilfläche A
siehe Text (Teil B) Punkt Überbaubare Grundstücksfläche

1.4 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

1.5 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg (öffentlich)

Parkfläche (öffentlich)

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:

Elektrizität

1.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Gasversorgungsleitung (nachrichtlich, nicht eingemessen)

1.8 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung:

Spielplatz

E — Eingrünung

1.9 Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen

2.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sontigen Bepflanzungen
siehe Text (Teil B) Punkt Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sontigen Bepflanzungen

Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen

Erhalt von Laubbäumen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Netzgesellschaft Südwestfalen mbH & Co. KG zu belastende Flächen

2.2 Bedingte Festsetzungen
§ 9 Abs. 2 BauGB

Kennzeichnung des Bereiches, der dem Biotop- und Artenschutz unterliegt
siehe Text (Teil B) Punkt Bedingte Festsetzungen

2.3 Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB

SD, PD, WD — zulässige Dachform: Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach
siehe Text (Teil B) Punkt Dachformen

28° - 42° — mindest- und höchstzulässige Dachneigung
siehe Text (Teil B) Punkt Dachneigungen

2.4 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung und Maß der baulichen Nutzung

3.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

Flurgrenze

Flur 10 — Flurnummern

vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

788 — Flurstücksnummern

20 — vorhande Gebäude mit Hausnummern innerhalb des Geltungsbereiches

Straßenaufteilung (Darstellung unverbindlich)

6 4 — Bemaßung (verbindlich)

Text (Teil B) zur Planzeichnung

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA1)

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. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Allgemeines Wohngebiet (WA2)

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.
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen.
2. Gartenbaubetriebe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl

Für das WA1 gilt: 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

Es gilt die mittlere Traufhöhe. 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

Es gilt die mittlere Firsthöhe. Die mittlere 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 überbau bare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Verkehrsfläche

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

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Teilfläche A (Bereich Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) sind ausschließlich Hauszugänge, nicht überdachte Grundstückszufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Stellplätze für Abfallbehälter sowie überdachte Stellplätze (nur Carports) zulässig, sofern sie nach Landesbauordnung als Grenzbebauung zulässig sind.

1.4 Bauweise
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Abweichende Bauweise

In den mit a_1 gekennzeichneten Flächen gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen.

In den mit a_2 gekennzeichneten Flächen gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 35 m nicht überschreiten dürfen.

Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser sowie Hausgruppen 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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Netzgesellschaft Südwestfalen mbH & Co. KG zu belastende Flächen.

1.7 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorhandenen Bäume und Laubsträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.8 Bedingte Festsetzungen
§ 9 Abs. 2 BauGB

Für die Flurstücke 755 und 756 der Flur 10, Gemarkung Holzhausen gilt, dass eine Bebauung erst zulässig ist, wenn für die Bereiche, die dem Biotop- und Artenschutz unterliegen, im Baugenehmigungsverfahren ein funktionaler Ersatz geschaffen wurde. Die Hinweise unter Teil B Punkt 3.1 Arten- und Biotopschutz sind zu berücksichtigen

2.0 Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. BauGB, § 86 Abs.1 BauO NRW

Dachgestaltung

Dachformen

Für Hauptbauten sind nur Satteldächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer zulässig. 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.

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.

Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind erlaubt. Einzelne Dachgauben bzw. Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Trauflänge bei einer maximalen Länge von 4,0 m 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° - 42° zulässig. 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.

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 als Eindeckung sind zulässig. Bei Wintergärten ist eine Dacheindeckung mit transparenten Baustoffen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

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.

Grundstücksbefestigung

Oberirdische Pkw- Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagenzufahrten, Gehwege und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Bitumen- und Asphaltdecken sind unzulässig.

3.0 Hinweise

3.1 Arten- und Biotopschutz

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 Strafverfahren nach BNatSchG. Die Erschließungsarbeiten und Baufeldräumungen sind zwecks Beachtung des artenschutzrechtlichen Störungsverbotes nach § 44 BNatSchG im Zeitraum 01.09. bis 28.02. durchzuführen, Gebäude sind vor Abbruch auf Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen.

Im Bereich der Flurstücke 756 und 755 der Flur 10, Gemarkung Holzhausen, befindet sich eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte des streng geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*). Eine Inanspruchnahme des festgestellten Lebensraumes des nach § 44 BNatSchG streng geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulings bedarf der Ausführung einer vorgezogenen artenschutzrechtlichen CEF-Ausgleichsmaßnahme (continuous ecological functionality), deren Umsetzung mittels eines CEF-Maßnahmenplanes zu erarbeiten und deren Wirksamkeit vor dem Verlust des bisherigen Lebensraumes nachzuweisen ist. Die Erstellung des Maßnahmenplanes, die Maßnahmenumsetzung sowie die Wirksamkeitsüberprüfung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein abzustimmen.

Darüber hinaus befindet sich auf den o.g. Flurstücken ein nach § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG geschütztes Biotop (Borstgrasrasen). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind verboten. Eine Inanspruchnahme der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopbereiche bedarf mittels eines entsprechenden Antrages der vorherigen Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 bzw. 4 BNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein.

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 Stadt / Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax. 02761/937520) 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 bzw. die Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.6 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.

3.7 Sonstige Infrastruktur

Die Westnetz GmbH weist in ihrer Stellungnahmen vom 12.12.2016 darauf hin, dass die Errichtung eines Carports auf der vorhandenen Gasversorgungsleitung zugestimmt werden kann, wenn die Fundamente des Carports nicht auf der Gasleitung (siehe Text (Teil B) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) errichtet werden und einen Mindestabstand von 20 cm zur Gasleitung eingehalten wird. Das Carport muss nach drei Seiten offen sein. Bei eventuellen Reparaturmaßnahmen an der Gasleitung muss das Carport zu Lasten des Eigentümers im Bedarfsfall entfernt werden.