Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.44 "Vor den Haßeln"
§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

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

nicht überbaubare Grundstücksfläche
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

≤ 2WE — 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, VPD, WD — zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Walmdach
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

28° - 45° — mindest- und höchstzulässige Dachneigung
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

1.8 Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

ÖV — öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

1.9 Leitungsrechte
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

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

1.10 Flächen für Versorgungsanlagen,
§9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
Elektrizität

Zweckbestimmung:
Abwasser
hier: Regenrückhaltebecken

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

◇—◇—◇ — unterirdisch

1.12 Grünflächen
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

PG — Private Grünfläche

ÖGV — Öffentliches Grün als Verkehrsfläche
siehe Text (Teil B) Punkt Grünflächen

1.13 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
§9 Abs.1 Nr.16 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Hier: Versickerungsmulde gemäß §51a LWG NRW

1.14 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§9 Abs.1 Nr.20 und Abs. 1a) BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
§9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen
§9 Abs.1 Nr.25 BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

1.16 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9 Abs.1 Nr.25a) BauGB

ÖG — Öffentliches Grün
§9 Abs.1 Nr.25a) BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.17 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft
§9 Abs.1a) BauGB

E — Eingriffsfläche
siehe Text (Teil B) Punkt Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

A — Ausgleichsflächen
siehe Text (Teil B) Punkt Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

a. — Ausgleichsflächen
siehe Text (Teil B) Punkt Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

b. — Ausgleichsflächen
siehe Text (Teil B) Punkt Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

2.0 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Flurgrenze

vorgesehene Flurstücksteilung

vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzsteine

300 — Höhenlinie

305 — Höhenlinie

301 — Höhenlinie

22,50m — Maßkette

753 — Flurstücksnummer

12 — vorhandene Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Gebäude (Nebengebäude)

Text (Teil B) zur Planzeichnung (Teil A)

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

WA_1 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.

Nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, sofern versiegelt, sowie überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, sind gemäß §19 Abs. 4 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 Grundstücksflächen
Überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Zu Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sieht der Bebauungsplan keine Regelung vor. Somit können gemäß §23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO wie Gartenabstellräume, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/-geräte u.ä. zugelassen werden.

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

Leitungsrechte
Begünstigter der mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ist Wasserverband Siegen-Wittgenstein.

1.7 Grünflächen
§9 Abs1 Nr. 15 BauGB

Öffentliches Grün als Verkehrsfläche
Öffentliches Grün als Verkehrsfläche ist oberhalb von 0,80m vom Fahrbahnrand gemessen von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten, (ausgenommen sind die festgesetzten Bäume)

1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes:

a. Buchenvoranbau (Verwendung von 3 bis 5 jährigen Pflanzen, Höhe 80cm bis 120cm, maximal 3500 Stück/ha) unter japanischen Lärchen (35 jährig) auf einer Teilfläche von 0,75 ha der Abt. 61G im Gemeindewald in der Gemarkung Lippe, Flur 14, Flurstück 113 (Fläche westlich der B 54 in Höhe Einmündung der Landstraße nach Lützeln) durch zweimaliges starkes durchforsten, sowie eine Beimischung von maximal 20% der Edelaubhölzer Bergahorn, Esche und Sommerlinde in Randbereichen

b. Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern entlang des südöstlich des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweges und auf einer angrenzenden Teilfläche von 500 m² des Flurstücks Nr. 476 Flur 13, Gemarkung Lippe (entsprechend dem der Begründung beigefügten Pflanzplan)

1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen
Es ist je ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 anzupflanzen.

1.10 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9 Abs.1 Nr. 25a) BauGB

Anlegen und Erhalten eines Waldmantels
Anlegen und Erhalten eines Waldmantels aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen durch Anpflanzung von 3 Bäumen II. Ordnung je100 m² der Arten Sorbus aucuparia, Prunus padus, mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 sowie von 45 Sträuchern je 100 m² der Arten Crataegus mongyna, Cataegus laevigata, Viburnum opulus, Frangula alnus, Rosa canina, Rosa tomentosa, Sambucus racemosa, Sambucus nigra, Corylus avellana, je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich im Rahmen des Straßenbaus ggf. ergebenden Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind Bestandteil des Straßenkörpers und auf den anschließenden Grundstücken zu dulden, (auch wenn sie zeichnerisch nicht dargestellt sind).

1.12 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft
§9 Abs.1a) BauGB

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
Die Maßnahmen auf der mit **A** gekennzeichneten Fläche sowie die Maßnahmen **a.** und **b.** außerhalb des Plangebietes werden den mit **E** gekennzeichneten Flächen hinsichtlich der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf diesen Flächen durch die bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffen zugeordnet.

Diese Zuordnung erfolgt in Form einer Sammelzuordnung, d.h. alle mit **E** gekennzeichneten Flächen werden insgesamt den Maßnahmen auf der mit **A** gekennzeichneten Fläche sowie den beiden außerhalb des Plangebietes liegenden Maßnahmen auf den Flächen a. und b. zugeordnet.

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

Gebäudegestaltung

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

Dachneigung
Für Hauptbauten ist nur eine Dachneigung von 28° - 45° Grad 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.

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

Dachgauben und Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte sind erlaubt. Einzelne Dachgauben bzw. Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Traufflänge 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.

Drempel
Drempel sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,10m zulässig. Die Drempelhöhe ist ab Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Innenwand/Sparren nachzuweisen.

Drempel sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise sind Drempel unzulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Dachfarbe 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.

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 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung zwischen dem Radius von 1,5km und 4,0 km zum Flughafenbezugspunkt. Für bauliche Anlagen ist nur dann eine luftrechtliche Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren gemäß §12 Luft VG erforderlich, wenn die baulichen Anlagen eine Höhe von 615,00m üNN überschreiten.

3.3 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.

3.4 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)

3.5 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

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 Lärmschutzzonen

Der Bebauungsplan Nr.44 "Vor den Haßeln" liegt in der Lärmschutzzone C gemäß LEP IV. Hier ist mit einem Dauerschallpegel von 62 dB (A) zu rechnen gemäß LEP IV. Rechtliche Ansprüche seitens Nutzer und Eigentümer können nicht abgeleitet werden, solange sich die Regelbelastung innerhalb des o.g. Wertes bewegt. Eine zeichnerische Darstellung ist sowohl für die Lärmschutzzonen als auch für die Bauschutzzonen darstellungstechnisch nicht möglich, da das Planwerk nur einen sehr kleinen Teilbereich für das gesamte Gemeindegebiet ausweist. Die Hinweise sind mit der o.g. Behörde abgestimmt worden.