Planzeichenerklärung zur Planzeichnung (Teil A)

1. Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung
B) Zahl der zulässigen Vollgeschosse
C) Grundflächenzahl – GRZ
D) Geschoßflächenzahl – GFZ
E) Bauweise
F) Bauweise

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

WR — Reine Wohngebiete, § 3 BauNVO

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

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
§ 16 Abs. 4 BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
§ 19 Abs. 1 BauNVO

(0,3) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
§ 20 Abs. 2 BauNVO

TH — Die Traufhöhe wird bei
1 Vollgeschoss mit 5,0m und bei
2 Vollgeschossen mit 7,5m festgesetzt.
siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Pkt. 2 Abs. 2.1

4. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

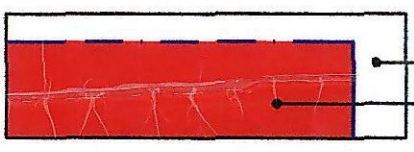
E — Nur Einzelhäuser bis max. 2 Wohneinheiten zulässig

D — Nur Doppelhäuser bis max. 4 Wohneinheiten zulässig

28°– 45° — Als Dachneigung gilt mindestens
28° und höchstens 45° Dachneigung

SD, PD — Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, und versetzte Pultdächer. Für Garagen und untergeordnete Nebengebäude können auch Flachdächer zugelassen werden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 Abs. 1 BauNVO



Zu Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sieht der Bebauungsplan keine Regelung vor. Somit können gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig. Bauliche Anlagen, wie Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

Festsetzungen für nicht überbaute Flächen nach § 9 (1) BauO NW:

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.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ist je angefangene 150m ^{2}Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe, z.B.: Spitzahorn (Acer platanoides), Birke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildapfel (Malus syslvestris), Wildbirne (Pyrus Pyraster), oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Die Neuanpflanzung muß folgende Mindestanforderung erfüllen:

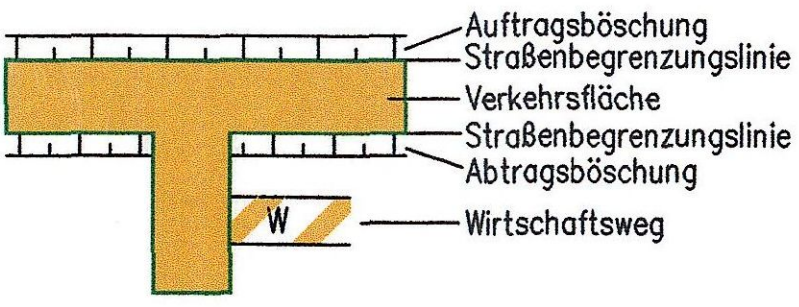
Stammumfang 10–12 cm

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes, standortheimische Straucharten in Gruppen zusammengefaßt, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5m^2 erstreckt.

Grundstückseinfriedungen in Form von Hecken sollten aus einheimischen Gehölzen bestehen, z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) Weißdorn (Crataegus sp.).

— — · — — · — — · — Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

6. Verkehrsflächen



7. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und 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

Versickerungsflächen gem. § 51a LWG

8. Sonstige Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
siehe Text (Teil B) Punkt 1. Abs. 1.1

vorh. Wasserleitung

9. Darstellung ohne Normcharakter

Bestehende Flurgrenze

919 — Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

offene Gebäudeteile

Text (Teil B) zur Planzeichenerklärung (Teil A)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Leitungsrechte

Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen
Begünstigter : Gemeinde Burbach

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Traufhöhe

Die zulässige Traufhöhe wird mit:

- bei einem Vollgeschoß : max. 5.0m
- bei zwei Vollgeschossen : max. 7,5m, ab OK gewachsenes Gelände festgesetzt.

Die Traufhöhe ist für die Schnittlinie der jeweiligen Außenwand mit der Dachhaut nachzuweisen.
Bei in der Firstlinie höhenversetzten Sattel– und Pultdächern gilt das für den First der höher gelegenen Dachfläche.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (Kultur– und/oder naturgeschichtlicher Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräber, 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 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

3.2 Baumkataster

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

4. Gestaltungssatzung gemäß § 86 BauONW, § 9 Abs.4 BauGB

1. Dachform und Dachgestaltung

1.1 Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer mit mindestens 28 und höchstens 45° Dachneigung

1.2 Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen können auch ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden.

1.3 Als Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich dunkel getönte Materialien der Farben grau (RAL 7012 oder dunkler) oder braun (RAL 8011 oder dunkler) zulässig, um eine adäquate Integration der neuen Baukörper in den historisch gewachsenen Kontext der umliegenden Bebauung zu gewährleisten.

1.4 Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachneigung sowie in Material und Farbgebung eine einheitliche Dachdeckung aufweisen.

1.5 Dachgauben und Dacheinschnitte sind erlaubt. Einzelne Dachgauben bzw. Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Trauflänge bei einer max. Länge von 4,0m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf höchstens 2/3 der Länge der Gebäudeaußenwand der entsprechenden Gebäudeseite betragen.

1.6 Kniestöcke (Drempel) sind bis zu einer Höhe von max. 0,80m zugelassen.

5. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft

GEMEINDE BURBACH
Bauamt - Planung
Eicher Weg 13, 57299 Burbach
Telefon: 02736/ 45- 61
Telefax: 02736/ 45- 55

Änderung örtlicher Bauvorschriften

Bebauungsplan Nr. 2 "Hinter der Schule", 1. vereinfachte Änderung der 2. Änderung und Erweiterung Gemarkung Lützeln, Gemeinde Burbach

Satzung der Gemeinde Burbach über die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.2 "Hinter der Schule", 2. Änderung und Erweiterung Gemarkung Lützeln vom 23.01.2004. Die Satzungsänderung erfolgt im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.2 "Hinter der Schule", Gemarkung Lützeln, Gemeinde Burbach. Aufgrund des §9 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2001 (BGBL I S. 2013), des §86 der Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S.256) und des §7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW. S. 666/SGV NW. S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV NW. S. 811) hat der Rat der Gemeinde Burbach in seiner Sitzung am 10.12.2002, 16.12.2003 Beitrittsbechluss, im Hinblick auf die landes- und bundespolitischen Ziele zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Verbindung mit den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten aus der Landesbauordnung für Dachgeschosse zu Wohnzwecken folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.2 "Hinter der Schule", Gemarkung Lützeln, Gemeinde Burbach beschlossen:

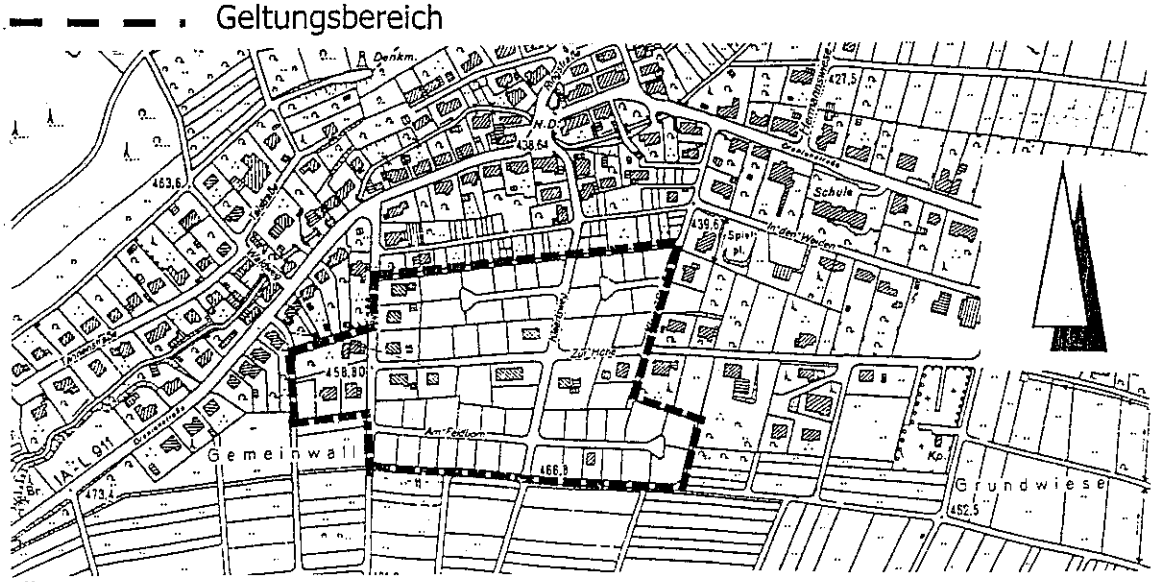
§1 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil in Verbindung mit dem nachfolgend dargestellten Übersichtsplan.

§2 Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinter der Schule", 2. Änderung und Erweiterung, Gemarkung Lützeln, Gemeinde Burbach.

– – – – Geltungsbereich



§3 Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des §2 BauO NW.

§4 Gestalterische Anforderungen

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 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.

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.

Traufhöhe

Die Traufhöhe der baulichen Anlage darf im ungünstigsten Fall (talseitig) bei eingeschossiger Bauweise 5,30m und bei zweigeschossiger Bauweise 7,80m betragen.

Grundstücksgestaltung

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.

§5 Abweichungen

Für Abweichungen gilt §73 BauO NW in Verbindung mit §86 Abs.5 BauO NW.

§6 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des §84 BauO NW.

§7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft und ersetzt die Gestaltungssatzung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.2 "Hinter der Schule", Gemarkung Lützeln, Gemeinde Burbach vom 05.02.1999.

Burbach, den 23.01.2004
Der Bürgermeister

Ewers