Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.49 "Stiftung Christliches Altenheim" §9 Abs.7 BauGB

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO

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

FH ≤ 7,50m — Firsthöhe als Höchstmaß
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf
§9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
hier: Altenwohnheim

1.3 Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche

P — Parkplatzfläche

Straßenbegrenzungslinie

1.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung
§9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Abwasser
hier: Regenrückhaltebecken

1.5 Flächen für die Landwirtschaft
§9 Abs.1 Nr.18a BauGB

Fläche für die Landwirtschaft
§9 Abs.1 Nr.18a BauGB

1.6 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

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

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

2.0 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Flurgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzsteine
Höhenlinie

4,50m — Maßkette

753 — Flurstücksnummer

12 — vorhandene Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Gebäude (Nebengebäude)

Böschung

vorhandener offenzuhaltender Wasserlauf mit Fließrichtung

Text (Teil B) zur Planzeichnung (Teil A)

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Firsthöhe
Die Firsthöhe der baulichen Anlage darf maximal 7,50m betragen und ist von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut (First) nachzuweisen, hier ist immer die größte Differenz zwischen natürlichem (ursprünglichen) Gelände und Oberkante Dachhaut (First) anzunehmen.

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

Entfernen der Nadelgehölze und Überlassen der natürlichen Sukzession;
Erhalten des Buchenaltbestandes

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

Private Grünfläche: Anpflanzen von mindestens 7 einheimischen Laubbäumen (Stammumfang 10-12 cm o. mehr) oder Gehölzgruppen (jeweils aus mind. 3 Sträuchern) folgender Arten:

Bäume: Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubeneiche (Quercus robur), Stieleiche (Quercus petraea), Birke (Betula pendula), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hundsrose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rubiginosa), Filzrose (Rosa tomentosa), Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum), Faulbaum (Rhamnus frangula), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

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

Gebäudegestaltung

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.

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

Nach Kenntnis der Gemeinde Burbach und der Bezirksregierung Arnsberg sollen im Bereich der „Hauer" (westlich des Grundstückskomplexes Altenheim und unterhalb des jetzigen Altenheims in Richtung Niederdresselndorf) Bombenabwürfe getätigt worden sein. Dieser Bereich deckt sich zum Teil mit dem vorgesehenen Plangebiet bzw. schließt unmittelbar daran an. Für die Richtigkeit und Genauigkeit dieser Angaben kann keine Gewähr gegeben werden, da die Erkenntnisse zumeist auf Erinnerungen von Dorfbewohnern basieren.
Aus diesem Grunde empfiehlt es sich, bei dem geplanten Bauvorhaben in besonderer Weise auf Bodenverfärbungen und Metallgegenstände im Boden zu achten. Bei entsprechendem Verdacht auf Bodenblindgänger sind die Arbeiten sofort einzustellen und durch den Kampfmittelräumdienst Sondierungen durchführen zu lassen.

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.