Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
§9 Abs.7 BauGB

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

WR Reines Wohngebiet
§3 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Art der baulichen Nutzung

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)
§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)
§16 Abs.2 Nr.2 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe auch Text (Teil B) Punkt Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

max 2WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
siehe Text (Teil B) Punkt Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

1.7 Stellung der baulichen Anlage
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Hauptfirstrichtung
siehe Text (Teil B) Punkt Stellung der baulichen Anlage

Hauptfirstrichtung mit Abweichung
siehe Text (Teil B) Punkt Stellung der baulichen Anlage

1.8 Örtliche Bauvorschriften
§9 Abs.4 BauGB

SD, PD, VPD, WD zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Walmdach
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

25° - 53° mindest- und höchstzulässige Dachneigung
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

1.9 Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

ÖV öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

F Zweckbestimmung: Fußweg

FA Zweckbestimmung: Fuß - und Anliegerweg
siehe Text (Teil B) Punkt Verkehrsflächen

L Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
siehe Text (Teil B) Punkt Verkehrsflächen

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

unterirdisch

1.11 Grünflächen
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

ÖGV Öffentliche Grünfläche als Verkehrsfläche
siehe Text (Teil B) Punkt Grünfläche

1.12 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§9 Abs.1 Nr.16 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
siehe Text (Teil B) Punkt Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

2.0 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

Gemarkungsgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzsteine

vorgesehene Flurstücksteilung

Nutzungsgrenze

Böschung

12 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Gebäude

753 Flurstücksnummer

Text (Teil B) zur Planzeichnung (Teil A)

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

WR Reines Wohngebiet
§3 Abs.1,2,3 Nr.1BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

WA Allgemeines Wohngebiet
§4 Abs.1,2,3 Nr.1 und 4 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. Gartenbaubetriebe,

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

Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nach §19 Abs.4 BauNVO unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports sind gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf Geländestreifen von 3,00 m Breite beidseitig der Böschungsoberkante des vorhandenen offenen Fremdwassergrabens und der Rohraußenkante des verrohrten Wasserlaufes sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 Bau NVO unzulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen (Garagen u.a.),soweit sie nach

Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.(§23 Abs.5 BauNVO)

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. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
Bei Einzelhausbebauung sind maximal 2 Wohneinheiten und bei Doppelhausbebauung maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Hauptfirstrichtung

Hauptfirstrichtung
Die Stellung der Hauptbauten ist entsprechend der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung auszurichten. Die Ausrichtung der Nebenfirstrichtungen ist frei wählbar.

Hauptfirstrichtung mit Abweichung
In den mit o gekennzeichneten Bereichen ist eine 10% Abweichung von der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung zulässig.

1.6 Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Fuß- und Anliegerweg
Der Anliegerweg dient nur zur Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

Leitungsrechte
Begünstigter der mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ist die Gemeinde Burbach, der Abwasserverband.

1.7 Grünflächen
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünfläche als Verkehrsfläche
Öffentliche Grünflächen sind oberhalb von 0,80m vom Fahrbahnrand gemessen von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten.

1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§9 Abs.1 Nr.16 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Der vorhandene offen zu haltende Fremdwassergraben und der 3m Sicherheitsabstand ab Böschungsoberkante sind von jeglicher Bebauung frei zu halten.

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

Dachgestaltung

Dachform
Für Hauptbauten sind Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer zulässig. Für überdachte Stellplätze wie Garagen und Carports, 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 25° - 53° zulässig. Für überdachte Stellplätze wie Garagen und Carports, Nebenanlagen wie Gartenabstellräume, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/-geräte u.ä., Wintergärten und Dachgauben können auch andere Dachneigungen zugelassen werden.

Dachdeckung
Als Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich matte und dunkel getönte Materialien der Farben Grau (RAL 7012, oder dunkler) oder Braun (RAL 8011, oder dunkler) zulässig.

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

Doppelhäuser
Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Dachfarbe aufweisen

Drempel

Drempel
Drempel sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,10m zulässig. Die Drempelhöhe ist ab Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Ringanker nachzuweisen.
Drempel sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise sind Drempel unzulässig.

Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen
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 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 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW)

3.2 Baumkataster

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

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/4
"Schulstraße"/"Unterm Caan"
5. und 7.Änderung
GEMARKUNG Oberdr.drf./Niederdr.drf.

MAßSTAB: 1/500

Übersichtsplan
(ohne Maßstab)

