Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem Berge“, - Neuaufstellung
§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) 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

THB <= 3,50m — Traufhöhe (bergseitig) als Höchstmaß
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

THT <= 6,00m — Traufhöhe (talseitig) als Höchstmaß
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

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 (Wohngebiet)
§23 Abs.1 Bau NVO
siehe Text (Teil B) Punkt Überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche (Wohngebiet)
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



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

2WO

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

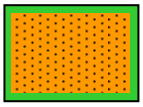
SD, PD, VPD

zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

28° - 38°

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

1.8 Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB



öffentliche Verkehrsfläche



öffentliche Verkehrsfläche
Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg



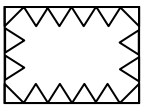
öffentliche Verkehrsfläche
Zweckbestimmung:
Anliegerweg



öffentliche Verkehrsfläche
Zweckbestimmung:
Fußweg



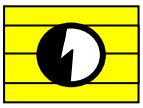
Straßenbegrenzungslinie



Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)
§9 Abs.1 Nr.10 BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Verkehrsflächen

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

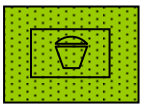
§9 Abs.1 Nr.12 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektrizität

1.10 Grünflächen

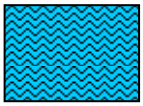
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Spielplatz

1.11 Wasserflächen

§9 Abs.1 Nr.16 BauGB



Wasserflächen

1.12 Flächen für den Hochwasserschutz

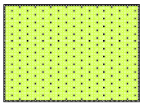
§9 Abs.1 Nr.16 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Hochwasserschutz

1.13 Flächen für die Landwirtschaft

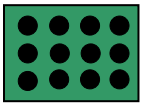
§9 Abs.1 Nr.18a BauGB



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

1.14 Flächen für Wald

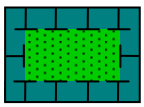
§9 Abs.1 Nr.18b BauGB



Fläche für Wald
§9 Abs.1 Nr.18b BauGB

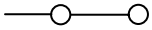
1.15 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr.20 BauGB



Maßnahmen und 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

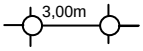
2.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)



vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzsteine

753

Flurstücksnummer



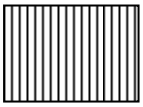
Maßkette

#

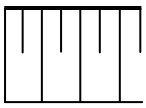
paralleler Verlauf



vorhandene Gebäude mit Hausnummer



vorhandene Gebäude



vorhandene Böschungen

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 und 4 BauNVO

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,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

WA 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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Grundflächenzahl

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

Die mittlere Traufhöhe der baulichen Anlage darf im Reinen Wohngebiet bergseitig maximal 3,50m und talseitig maximal 6,00m betragen und im Allgemeinen Wohngebiet bergseitig maximal 5,75m und talseitig 7,00m betragen und ist von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis 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
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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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 Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind oberhalb von 0,80m vom Fahrbahnrand gemessen von Sichthindernissen jeglicher Art frei zu halten.

1.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt: Die Fläche wird generell der natürlichen Entwicklung überlassen. Dabei sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Die Grünlandbereiche, die an die Hausgrundstückegrenzen, sollen höchstens einmal im Jahr gemäht werden.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§9 Abs.4 BauGB, §86 Abs.1 Bau ONW

Dachgestaltung

Dachformen

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

Dachneigung

Für Hauptbauten ist nur eine Dachneigung von 28° - 38° 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.
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.

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 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.

Außenwand- und Fassadengestaltung

Außenwand- und Fassadengestaltung

Fassadenverkleidungen durch Materialimitationen sind unzulässig. Der Einbau von Glasbausteinen in Fassaden, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, ist unzulässig. Anbauten haben sich gestaltungsmäßig an die Hauptgebäude anzupassen.

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.

Mülltonnenstellplätze

Notwendige Mülltonnenstellplätze sind mit einem festen Sichtschutz oder einer ausreichenden Umgrünung zu umgeben.

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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, 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

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.