## Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

**1.0 Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schulstraße", 9. beschleunigte Änderung

**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

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

GFZ = (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

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

$FH_{max.}$<=11,0 m — Firsthöhe als Höchstmaß
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

**1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise
§ 22 Abs. 2 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise

ED — Einzel- und Doppelhäuser § 22 Abs. 2 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise

Baugrenze
§ 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
siehe Text (Teil B) Punkt Überbaubare Grundstücksfläche

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

2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
siehe Text (Teil B) Punkt höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude

**2.0 Örtliche Bauvorschriften**
§ 9 Abs. 4 BauGB

SD, PD, vPD, WD — zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Walmdach
siehe Text (Teil B) Punkt Dachformen

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

**3.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)**

Flurgrenze

Flur 8 — Flurnummern

vorhandene Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte

788 — Flurstücksnummern

20 — vorhande Gebäude mit Hausnummern innerhalb des Geltungsbereiches

6 4 — Bemaßung (verbindlich)

Straßenaufteilung (Darstellung unverbindlich)

## Text (Teil B) zur Planzeichnung

**1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

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

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**

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. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

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

**Firsthöhe**
Es gilt die mittlere Firsthöhe. Die mittlere Firsthöhe der baulichen Anlage 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 im Bereich der Verkehrsfläche**
Auf dem 3 m 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 sowie Hausgruppen**
Es sind nur Einzel- 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.

**2.0 Örtliche Bauvorschriften**
§ 9 Abs. BauGB, § 86 Abs.1 BauO NRW

**Dachgestaltung**

**Dachformen**
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.

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

**Dachneigung**
Für Hauptbauten ist nur eine Dachneigung von 28° - 45° 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 abriebfreien Zink einzudecken. Dachbegrünungen als Eindeckung sind zulässig. Bei Wintergärten ist eine Dacheindeckung mit transparenten Baustoffen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

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

**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.

**3.0 Hinweise**

**3.1 Artenschutz**
Durch Geländeveränderungen, Gehölzrodungen, Baumaßnahmen und insbesondere evtl. Abbrucharbeiten an bisher vorhanden Gebäuden darf nicht gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafverfahren nach BNatSchG. Die Erschließungsarbeiten und Baufeldräumungen sind zwecks Beachtung des artenschutzrechtlichen Störungsverbotes nach § 44 BNatSchG im Zeitraum 01.09. bis 28.02. durchzuführen, Gebäude sind vor Abbruch auf Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen.

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

**3.3 Bodenaushub**
Die Vermeidung von überschüssigem 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 naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax. 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindesten drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetzt NRW).

**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 bzw. die Bodenschutzbehörde 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.