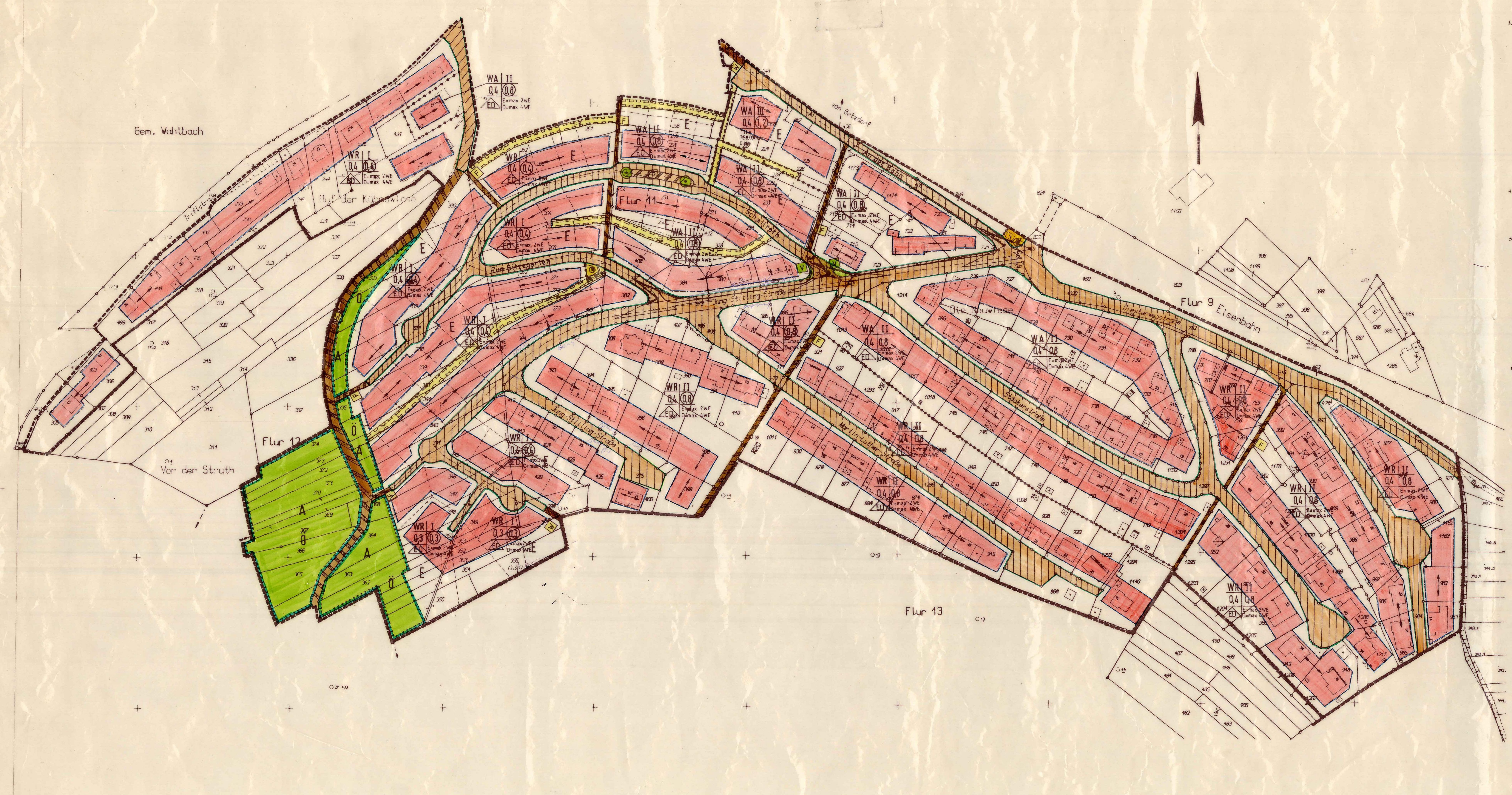
NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.3 „AUWIESE", Gemarkung Wahlbach, Flur 9,11,12

Maßstab: 1:1000



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)+F) Bauweise

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

WA — Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO, (siehe Teil B, Text, Pkt. 1.1)

WR — Reine Wohngebiete, § 3 BauNVO

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

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO

TH — Traufhöhe 358,00 m über NN. (siehe Teil B Text, Pkt 2.1)

4. Bauweise,
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

ED — Es sind nur Einzelhäuser bis max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser bis max. 4 Wohneinheiten zulässig

5. Überbaubare Grundstücksfläche,
§ 23 Abs. 1 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche.

Überbaubare Grundstücksfläche.

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.

Baugrenze, § 23 Abs 3 BauNVO

6. Verkehrsflächen

V — Verkehrsgrün

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

F — Fußweg

W — Wirtschaftsweg

P — Parkfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen,
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Trafostation

8. Maßnahmen 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. (siehe Teil B, Text, Pkt. 1.2)

Ö — Öffentliche Grünfläche, (siehe Teil B, Text, Pkt. 1.2)

Anpflanzen von Bäumen, (siehe Teil B, Text, Pkt. 1.2)

9. Sonstige Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Stellung der baulichen Anlagen, (Hauptfirstrichtung)

Sichtdreiecke, (siehe Teil B, Text, Pkt 1.3)

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche, (siehe Teil B, Text, Pkt. 1.4)

E , A — Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen, (siehe Teil B, Text, Pkt. 1.2)

10. Darstellung ohne Normcharakter

Bestehende Flurgrenze

919 — Flurstücksnummer

Wegübergreifende Flurstücksgrenze

Flur 11 — Flurnummer

Wohngebäude

Offene Gebäudeteile

Text (Teil B) zur Planzeichnung (Teil A)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA). Gemäß § 4 BauNVO: Nicht zulässig sind die in WA gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen.

1.2 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen

1.2.1 Die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den mit (A.) gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG den mit (E) gekennzeichneten Flächen hinsichtlich der aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes auf diesen Flächen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

Diese Zuordnung erfolgt in Form einer Sammelzuordnung, d.h. alle mit (E) gekennzeichneten Flächen werden insgesamt den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf allen mit (A.) gekennzeichneten Flächen zugeordnet.

1.3 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind oberhalb von 0,60 m vom Fahrbahnrand gemessen von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten.

1.4 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen: Begünstigter: Gemeinde Burbach

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Traufhöhe

Die max. zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen wird wie folgt definiert.

Die Traufhöhe ist für die Schnittlinie der jeweiligen Außenwand mit der Dachhaut nachzuweisen. Die max. zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt: bei 3- geschossiger Bauweise 358,00 m über NN.

3. Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 BauONW, § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Dachform

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer oder versetzte Pultdächer. Die Hauptfirstrichtung ist gemäß den Angaben im Bebauungsplan auszuführen. Für untergeordnete Nebengebäude können auch Flachdächer zugelassen werden.

3.2 Dachneigung
Die Dachneigung geneigter Dächer muß mind. 28° und höchstens 36° betragen. Die Dachneigung von Nebenfirstrichtungen von Anbauten an bereits bestehende Gebäude sowie die Fortsetzung vorhandener Dachverläufe sind der Dachneigung des bestehenden Gebäudes anzupassen.

3.3 Dachdeckung

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.

3.4 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind erlaubt, soweit im jeweiligen Bebauungsplan keine weitergehenden Zulässigkeitseinschränkungen festgesetzt sind. Einzelne Dachgauben bzw. Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Trauflänge bei einer max. Länge von 4,0 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Dachgaupen und Dacheinschnitte darf höchstens 2/3 der Länge der Gebäudeaußenwand der entsprechenden Gebäudeseite betragen.

3.5 Doppelhäuser und Hausgruppen

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

3.6 Drempel

Die max. Höhe für Drempel beträgt 1,10 m.

3.7 Mülltonnenplätze

Notwendige Mülltonnenplätze sind mit einem festen Sichtschutz oder einer entsprechenden Umgrünung mit standortgerechten Gehölzen gem. der Pflanzliste der Gemeinde Burbach zu umgeben (s. Anlage)

3.8 Sonstige gestalterische Festsetzungen

Vorhangfassaden oder Materialimitationen sind ebenso unzulässig wie Fassadenverkleidungen mit Blech oder Pappe. Als Vorhangfassaden sind dabei alle ausschließlich für die Gestaltung der Außenwände vorgesehenen hochglänzenden Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschl. Fliesen, polierter Werkstein, Mosaik u.a.) ohne statische Bedeutung oder Anforderungen des Wärmeschutzes zu definieren. Materialimitationen sind alle Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (z.B. aufgeklebte Klinkerriemchen u.ä.). Glasbausteine können nur an den, dem Straßenraum abgewandten Gebäudeseiten, zugelassen werden. Anbauten haben sich gestaltungsmäßig an die Hauptgebäude anzupassen.

3.9 Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Ausleuchtung, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche baugestalterische Elemente nicht verdecken und überschneiden. Die Verwendung greller Farben sowie große bildliche Darstellungen sind unzulässig.

Bei den Ausmaßen der Werbeanlagen ist in besonderer Weise auf die Eigenart des jeweiligen Gebäudes und der Umgebung Rücksicht zu nehmen.

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten nicht

Hinweisschilder unter 0,25 qm auf Namen, Berufe, Öffnungs- u. Sprechzeiten,

Hinweisschilder an Baustellen auf Projekte, Bauherren und an der Ausführung Beteiligte,

Werbung für zeitlich begrenzte Veranstaltungen

a) Standort und Anbringung

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschoßzone bis zu einer Höhe von 3,00 m über Gelände angebracht werden.

Unzulässig sind Werbeanlagen in, an oder hinter Fenstern sowie Zweckentfremdung von Schaufenstern als Werbeträger.

Auskragende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können nicht selbstleuchtende Werbeanlage mit besonderer handwerklicher Gestaltung als Ausleger zugelassen werden.

b) Größe

Die Größe der Fläche von Werbeanlagen ist auf 1,0 qm begrenzt.

c) Beleuchtete Werbeanlagen

Es können beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen zugelassen werden. Sie sind in ihrer Wirkung dem baulichen Charakter und Maßstab des einzelnen Gebäudes sowie des jeweiligen Straßen- oder Platzraumes unterzuordnen. Selbstleuchtende Werbeanlagen, Buntlich- und Wechsellichtwerbeanlagen sind unzulässig.

d) Warenautomaten und Schaukästen

Warenautomaten und Schaukästen sind nur dann zulässig, wenn sie gestalterisch in die Architektur des Gebäudes eingepaßt werden. Warenautomaten dürfen als Einzelanlage oder Gesamtanlage ein Maß von 1,0 qm nicht überschreiten.

e) Beendigung der Zweckbestimmung

Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschl. aller Befestigungsteile zu entfernen.

4. Hinweise

4.1 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 0 27 61/ 12 61) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

4.2 Baumkataster

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

4.3 Bauschutzbereich gem. § 12 Luft VG

Für bauliche Anlagen, die eine Höhe von 645,00 m ü. NN (bei 4 km Entfernung) bis 700,00 m ü. NN (bei 6 km Entfernung) überschreiten (Höhen von 4-6 km linear ansteigend), ist eine luftrechtliche Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Präambel

Aufgrund

- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/ SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124)
- der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) zuletzt geändert am 18.08.1997 mit der Bekanntmachung vom 03.09.1997 und Rechtswirksamkeit zum 01.01.1998 (BG Teil I Satz 2141f.)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen - Landesbauordnung (BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)

hat der Rat der Gemeinde Burbach diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung lag bei Satzungsbeschluß vor.

GEMEINDE BURBACH
Bauamt - Planung, Eicher Weg 13, 57299 Burbach
Telefon: 0 27 36/ 45- 61 Telefax: 0 27 36/ 45- 55

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „AUWIESE"

GEMARKUNG WAHLBACH

FLÄCHE: HA M: 1/1000

Verfahrensvermerke:

Diese Kopie des Bebauungsplanes stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.	Der Bürgermeister
Die Planungsgrundlage vom ....–.... entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). Es wird bescheinigt, daß die Darstellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Siegen, den 20.04.1996
Der Rat der Gemeinde Burbach hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 f.) am 18.2.97 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.3.97 ortüblich bekanntgemacht.	Burbach, den 27.1.2000 Der Bürgermeister
Die Gemeinde Burbach hat die Bürger entsprechend der Bekanntmachung vom 27.5.94 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 f.) bei einem Bürgertermin am ....–.... Zeit vom 13.6.94 bis 5.7.94 öffentlich unterrichtet und Ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. *	Burbach, den 27.1.2000 Der Bürgermeister
Diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung hat der Rat der Gemeinde Burbach gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 f.) am 9.12.98 beschlossen. *	Burbach, den 27.1.2000 Der Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung hat entsprechend der Bekanntmachung vom 5.2.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 f.) in der Zeit vom 16.2.99 bis 15.3.99 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. *	Burbach, den 27.1.2000 Der Bürgermeister
Das Anzeigeverfahren ist entsprechend § 10 Abs. 2 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 f.) ordnungsgemäß durchgeführt worden. *	Burbach, den .... Der Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde Burbach hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 9.11.99 als Satzung beschlossen und den Beschluß sowie Ort und Ziel der Auslegung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und § 7 GO in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 4.1.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt am 14.1.2000 in Kraft.	Burbach, den 27.1.2000 Der Bürgermeister

* Diese Verfahrensschritte entfallen ggf. nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren), wenn den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme in anderer Form (z. B. Einverständniserklärung) gegeben worden ist.