Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0 Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auwiese", 2. beschleunigte Änderung

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

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
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

GFZ = (0,4) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

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

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° - 36° — mindest- und höchstzulässige Dachneigung
siehe Text (Teil B) Punkt Dachneigungen

3.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

Flurgrenze

Flur 11 — Flurnummern

vorhandene Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte

426 — Flurstücksnummern

20 — vorhande Gebäude mit Hausnummern innerhalb des Geltungsbereiches

6 4 — Bemaßung (verbindlich)

Text (Teil B) zur Planzeichnung

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Reines Wohngebiet (WR)

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

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

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.

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Verkehrsfläche

Auf einem 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 50 m 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.

Dachneigung

Für Hauptbauten ist nur eine Dachneigung von 28° - 36° 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.

Dachgauben und Dacheinschnitte

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

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.

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 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.