Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Füllen"
§9 Abs.7 BauGB

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

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

TH ≤ 6,00m

Traufhöhe als Höchstmaß
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

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

o

offene Bauweise
§22 Abs.1 BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise

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

≤ 2WE

höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
siehe Text (Teil B) Punkt Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

1.7 Örtliche Bauvorschriften

§9 Abs.4 BauGB

FD, SD, PD, VPD, WD

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

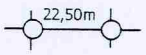
28° - 38°

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

2.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Flurgrenze

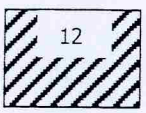
vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzsteine



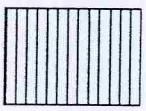
Maßkette

753

Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude mit Hausnummer



vorhandene Gebäude (Nebengebäude)

Text (Teil B) zur Planzeichnung (Teil A)

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

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. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

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

Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig. Überdachte Stellplätze, wie Garagen und Carports, sowie nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, sofern versiegelt, sind gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

Traufhöhe
Die Traufhöhe der baulichen Anlage darf im ungünstigsten Fall (talseitig) maximal 6,00m betragen und ist von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der jeweiligen Außenwand mit der Dachhaut nachzuweisen.

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

Überbaubare Grundstücksflächen
Bauliche Anlagen einschließlich überdachter Stellplätze, wie Garagen und Carports, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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. 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.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§9 Abs.4 BauGB, §86 Abs.1 Bau ONW

Gebäudegestaltung

Dachform

Für Hauptbauten sind nur Flachdächer, 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 28° - 38° Grad 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.

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 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.

Drempel

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,10m zulässig. Die Drempelhöhe ist ab Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Ringanker nachzuweisen.

Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Dachfarbe 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 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 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.