Planzeichenerklärung zur Planzeichnung (Teil A)

1. Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung

B) Zahl der zulassigen Vollgeschosse

C) Grundflachenzahl - GRZ

D) Geschoßflachenzahl - GFZ

E) Bauweise

F) Bauweise

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

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

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Hochstgrenze.
§ 16 Abs. 2 (3) BauNVO

0,3 — Grundflachenzahl (GRZ).
§ 19 Abs. 1 BauNVO

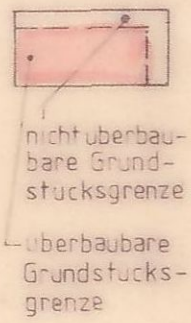
(0,6) — Geschoßflachenzahl (GFZ).
§ 20 Abs. 2 BauNVO

4. Bauweise,
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

E — Nur Einzelhauser bis maximal 2 Wohneinheiten zulassig

D — Nur Doppelhauser bis maximal 4 Wohneinheiten zulassig

5. Überbaubare Grundstücksfläche,
§ 23 Abs. 1 BauNVO



Zu Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sieht der Bebauungsplan keine Regelung vor. Somit können gemäß § 23 Abs. 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.

Flächen baulicher Anlagen, wie Garagen und Nebenanlagen, sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen, um ein Ausgleichsdefizit zu verhindern. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.

Festsetzungen für nicht überbaute Flächen nach § 9 Abs. 1 Bau ONW

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird folgendes festgesetzt:

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen, zu begrünen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe z. B. *Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster)*, **oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.**

Die Neuanpflanzung muß folgende Mindestanforderungen erfüllen:

Stammumfang 10 - 12 cm

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten in Gruppen zusammengefaßt zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 m² erstreckt.

— — · — — Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

6. Sonstige Festsetzungen

▬▬▬▬ Raumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

7. Darstellung ohne Normcharakter

Bestehende Flurgrenze

773 — Flurstücksnummer

37 — Bestehende Bebauung

Text (Teil B) zur Planzeichnung (Teil A)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) Gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulassig sind die im WA-Gebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassigen Tankstellen.

2. Hinweise

2.1 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmaler (Kultur- und oder naturgeschichtlicher Bodenfunde d.h. Mauern, alte Graben, Einzelfunde aber auch Veranderungen in der naturlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehorde und oder dem Westfalischen Museum fur Archaologie, Amt fur Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon 0 27 61 / 12 61) unverzuglich anzuzeigen und die Entdeckungsstatte mindestens drei Werktage in unverandertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

2.2 Baumkataster

Einzelne Baume innerhalb des Plangebietes konnen im Baum-Kataster der Gemeinde Burbach stehen. Eingriffe in den Baumbestand bedurfen der Erlaubnis.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bau ONW und § 9 Abs. 4 BauGB

Die Bestimmung der ortlichen Bauvorschriften wird dem rechtskraftigen Bebauungsplan Nr. 3 "Im Fullen" angepaßt.

1 *Dachform*

Zulassig sind ausschließlich Satteldacher, Pultdacher oder versetzte Pultdacher.

Fur untergeordnete Nebengebaude konnen auch Flachdacher zugelassen werden.

2 *Dachneigung*

Die Dachneigung geneigter Dacher muß mindestens 28° und darf hochstens 36° betragen.

3 *Dachdeckung*

Als Dacheindeckung von geneigten Dachern sind ausschließlich dunkel getonte Materialien der Farben grau (Ral 7012 oder dunkler) oder braun (Ral 8011 oder dunkler) zulassig, um eine adaquate Integration der neuen Baukorper in den historisch gewachsenen Kontext der umliegenden Bebauung zu gewahrleisten.

4 Wandhohe

Die talseitige Wandhohe wird auf 6 m, die bergseitige auf 4 m ab Oberkante vorhandenes Gelande festgesetzt.

Als Traufhohe gilt der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

4. Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Satzung in Kraft.