Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0 Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 „Füllen-Erweiterung", 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung

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

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

z.B (0,4) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

FH
z.B. 7,5 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 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 22 Abs. 2 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Überbaubare Grundstücksfläche

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

Baugrenze
§ 23 BauNVO

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

1.5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur 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 Text (Teil B) Punkt Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Entwicklungsziel: Baumgruppe

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhalt von Bäumen

1.7 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1.8 Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB

SD, WD, PD zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, (versetztes) Pultdach
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

28° - 38° mindest- und höchstzulässige Dachneigung
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

1.9 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

802 Flurstücksnummer

9 vorhandene Gebäude

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 Gebiets 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.

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

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

Grundflächenzahl
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ = 0,6 überschritten werden.

Firsthöhe
Die maximale 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
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich Hauszugänge, nicht überdachte Grundstückszufahrten, nicht überdachte Stellplätze, sowie Stellplätze für Abfallbehälter (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.

Einzelhäuser und Doppelhäuser
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Auf dem Grundstück sind ausschließlich Garagen, Carports und Stellplätze zulässig, die sich aus dem Bedarf der auf dem jeweiligen Grundstück zulässigen Nutzung ergeben. (Bspw. ist die gewerbliche Vermietung von Garagen, Carports und Stellplätzen unzulässig).

1.6 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.

1.7 Umgrenzung von Flächen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Die Fläche ist als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd hat erst ab 15. Juni eines jeden Jahres zu erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

Entwicklungsziel: Baumgruppe
Auf der Fläche sind zusätzlich vier großkronige Laubbäume zu pflanzen. Zulässig sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten. Bereits vorhandene Laubbäume sind zu erhalten, vorhandene Nadelbäume sind zu entfernen. Die übrige Fläche ist als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften.

2.0 Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 BauONW

Dachgestaltung

Dachform
Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer und (versetzte) Pultdächer zulässig. Für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen, Nebenanlagen wie Gartenabstellräume, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/-geräte u.ä, Wintergärten und Dachgauben können auch andere Dachformen zugelassen werden.

Dachneigung
Für Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 28°-38° zulässig. Für überdachte Stellplätze (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) einzudecken. Dachbegrünungen als Eindeckung sind zulässig. Bei Wintergärten ist eine Dacheindeckung mit Glas zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Einzelne Dachgauben bzw. Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Trauflänge bei einer max. 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 bis zu einer Höhe von max. 1,1 m zulässig.

Doppelhäuser
Doppelhäuser müssen eine einheitliche Fassade, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung aufweisen.

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 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.

3.3 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (Kultur- und / oder naturgeschichtliche 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 / LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindesten 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.

3.6 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 Strafvorschriften nach BNatSchG.
Die Erschließungsarbeiten und Baufeldräumungen sollten zwecks Beachtung dieses artenschutzrechtlichen Störungsverbotes nach § 44 BNatSchG im Zeitraum 01.09. bis 31.03 erfolgen.

3.7 Sonstiges
Der Landrat des Kreises Siegen-Wittgenstein weist in seiner Stellungnahme vom 06.05.2014 darauf hin, dass für das Flurstück 58 (Alfred-Nobel-Straße 40), welches teilweise im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt, im Rahmen der Genehmigung des dortigen Wohnhauses auf ca. 0,2 ha ein Ausgleich in Form von 6 Obstbäumen und 20 sonstigen Laubgehölzen festgesetzt wurde. Diese sind auch zukünftig zu erhalten.