Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 "Hühnerbalz", § 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 = 7,0 m
FH=10,0 m

Traufhöhe als Höchstmaß/Firsthöhe 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 BauNVO
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

1.5 Baugrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze, § 23 Abs. 1 BauNVO

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Flächen für Stellplätze und Garagen, § 12 BauNVO

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2 WE

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

1.8 Stellung der baulichen Anlage, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Hauptfirstrichtung, siehe Text (Teil B) Punkt Stellung der baulichen Anlagen

1.9 Örtliche Bauvorschriften, § 9 Abs. 4 BauGB

SD,PD,VPD,WD

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

28°- 45°

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

1.10 Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

P

Zweckbestimmung: Öffentliche Stellplatzfläche

F

Zweckbestimmung: Fußgängerweg und Radweg

W

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

1.11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (einschließlich Schutzstreifen)
siehe Text (Teil B) Punkt Mit Leistungsrechten zu belastende Flächen

1.12 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung Elektrizität

Zweckbestimmung Abwasser
hier: Regenrückhaltebecken

1.13 Wasserflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserlauf/Graben

1.14 Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliches Grün

Zweckbestimmung Parkanlage

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.16 Anpflanzungen von Bäumen und Erhaltung von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Anpflanzungen von Bäumen und Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Anpflanzungen von Bäumen und Erhaltung von Bäumen

1.17 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

ÖG

Öffentliches Grün, § 9 Abs. *1 Nr. 25a BauGB*
siehe Text (Teil B) Punkt Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

1.18 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1a BauGB

E

Eingriffsfläche (Wohnbaufläche)
siehe Text (Teil B) Punkt Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

A

Ausgleichsfläche/Ersatzmaßnahme (Wohnbaufläche)
siehe Text (Teil B) Punkt Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

2.0 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Gemeindegrenze

vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzsteine

Nutzungsgrenze

2.1

Maßkette

812

Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandenes Gebäude (Nebengebäude)

Text (Teil B) zur Planzeichnung

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet, § 4 Abs. 1 und 2 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

nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

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

Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig.
Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO sind überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, nicht überdachte Stellplätze und Verkehrsflächen, sofern versiegelt, bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

Traufhöhe
Die Traufhöhe der baulichen Anlage darf im ungünstigsten Fall (talseitig) maximal 7m betragen und ist von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der jeweiligen Außenwand mit der Dachhaut nachzuweisen.

Firsthöhe
Die mittlere Firsthöhe der baulichen Anlage darf maximal 10m betragen und ist von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut (First) nachzuweisen. Die mittlere Firsthöhe errechnet sich aus dem Mittel aller Geländevorsprünge zur Oberkante Dachhaut (First).

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

Überbaubare Grundstücksflächen
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze (StGa).

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der §§ 14 und 19 Abs. 4 BauNVO wie Gartenabstellräume, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/-geräte u.ä. zugelassen werden.

1.4 Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal zwei (2) Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Hauptfirstrichtung
Die Stellung der Hauptbauten ist entsprechend der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtungen auszurichten. Die Ausrichtlung der Nebenfirstrichtungen ist frei wählbar.

1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begünstigter der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist die Gemeinde Burbach.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bei dem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Bereich handelt es sich um eine ca. 20 000 m² große Fläche der Grundstücke Gemarkung Würgendorf Flur 1, Flurstück 33 und 35 sowie Flur 2, Flurstück 29.

Folgende Maßnahmen werden für die umgrenzten Flächen festgesetzt:
Langfristige Überführung des vorhandenen Fichtenbestandes in standortgerechten Laubwald durch mehrmalige starke Durchforstung und Buchenvoranbau. In feuchten Bereichen sind anstelle der Buche standortgerechte heimische Laubgehölze wie Erle, Eiche oder Birke zu verwenden, sofern die Fläche nicht der natürlichen Sukzession überlassen bleibt. Details sind Maßnahmen zum Verbissschutz erforderlich. Im Bereich des Bachlaufes ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Aufkommende Fichtennaturverfügung ist auf der gesamten Ausgleichsfläche zu entfernen.

1.9 Anpflanzungen von Bäumen und Erhaltung von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen
Es sind Bäume einer der folgenden Arten zu verwenden:

- Bergahorn (Acer pseudoplatanoides)
- Spitzahorn (Acer platanoides, versch. Sorten)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Winterlinde (Tilia cordata, versch. Sorten)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos, versch. Sorten)
- Esche (Fracinus excelsior)

Die Neuanpflanzungen müssen folgende Mindestanforderung erfüllen:
Stammumfang 18-20cm und Stammhöhe 2,50m

Erhaltung von Bäumen
Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen und zu pflegen. Natürlicher Ausfall ist durch artgleiche Gehölze zu ersetzen.

1.10 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf der Fläche sind insgesamt 10 Bäume von mindestens vier der folgenden Arten zu pflanzen:

- Spitzahorn (Acer platanoides, versch. Sorten)
- Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)
- Rotbuche (Fagus silvatica, versch. Sorten)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Winterlinde (Tilia cordata, versch. Sorten)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos, versch. Sorten)

Die Neuanpflanzungen müssen folgende Mindestanforderung erfüllen:
Stammumfang 18-20cm und Stammhöhe 2,50m

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich im Rahmen des Straßenbaus ggf. ergebenden Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind Bestandteil des Straßenkörpers und auf den anschließenden Grundstücken zu dulden (auch wenn sie zeichnerisch nicht dargestellt sind).

1.12 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1a BauGB

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
Die Maßnahmen auf der mit A gekennzeichneten Fläche außerhalb des Plangebietes werden den mit E gekennzeichneten Flächen *hinsichtlich der auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf diesen Flächen durch die bauliche Nutzung zu erwartenden* Eingriffen zugeordnet.

Diese Zuordnung erfolgt in Form einer Sammelzuordnung, d.h. alle mit E gekennzeichneten Flächen werden insgesamt den Maßnahmen auf der mit A gekennzeichneten Fläche zugeordnet.

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

Dachgestaltung

Dachform
Für Hauptbauten sind nur 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 28-45° 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.

Dachdeckung
Als Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich matte und dunkel getönte Materialien aus Ton, Beton, Schiefer oder Zink der Farben Grau (RAL 7012 oder dunkler) oder Braun (RAL 8011 oder dunkler) zulässig. Dachbegrünungen sowie Sonnenkollektoren 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 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.

Doppelhäuser
Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Dachfarbe aufweisen.

Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptfirstrichtung ist von Ortgang zu Ortgang einzuhalten

Grundstücksgestaltung für nicht überbaute Flächen
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und so zu unterhalten, soweit es sich nicht um Stellplätze, Zufahrten und erforderliche Hauseingänge oder andere zulässige Nutzungen handelt.

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 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 u. 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.

GEMEINDE BURBACH

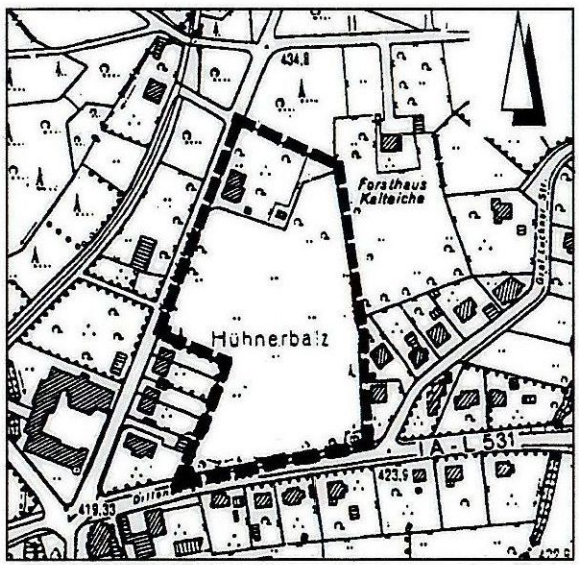
Bauamt-Planung, Eicher Weg 13
57299 Burbach
Telefon: 02736/45-61 Telefax: 02726/45-55

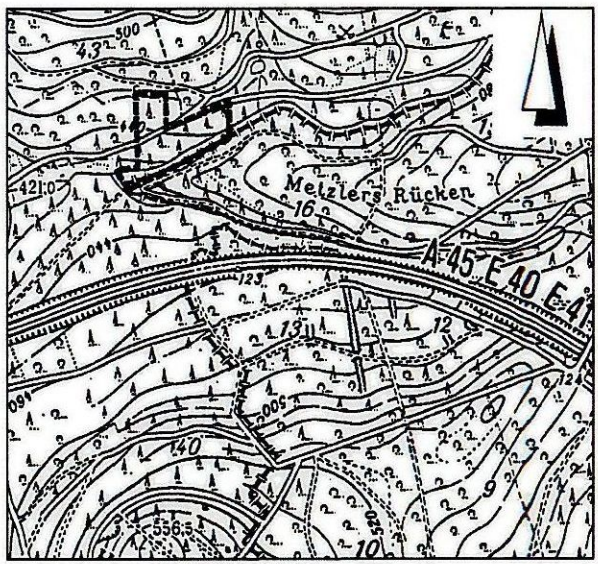
BEBAUUNGSPLAN NR. 45

"Hühnerbalz"

GEMARKUNG: Würgendorf

Maßstab: 1:500





Bearbeitung:

LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein - Westfalen GmbH
44263 Dortmund, Karl-Harr-Strasse 5 Tel.(0231)4341-0

Dortmund,den 18.10.2002