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

Begründung

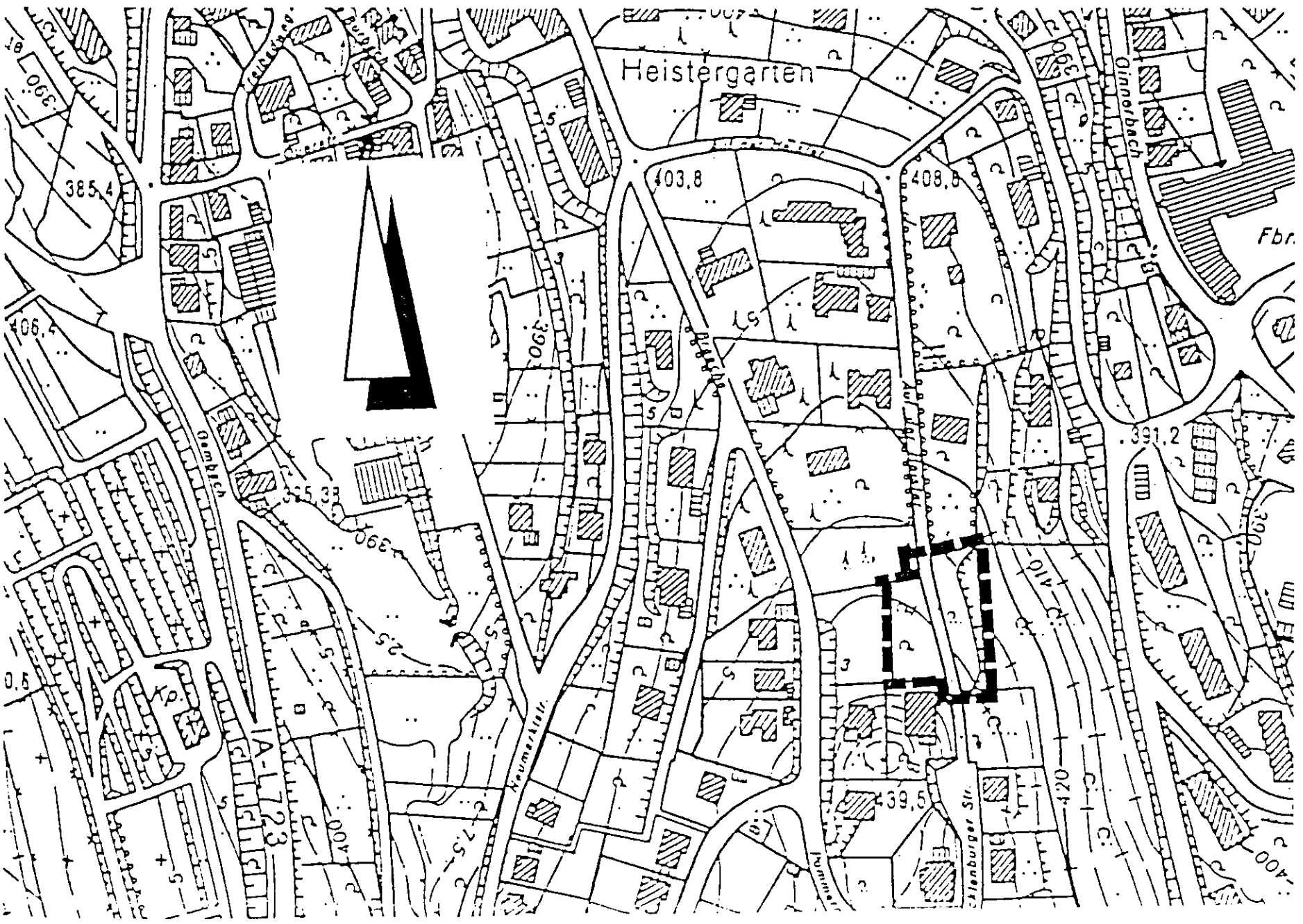
Bebauungsplan Nr. 1/I "Heister-Erweiterung", 4. qualifizierte Änderung
Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

1.0 Verfahrensstand

☒ Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB
☒ Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB
☒ Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB

2.0 Übersichtsplan

Die Abgrenzung des Gebietes geht aus nachstehender Planübersicht hervor.
- - - - - Abgrenzung des Geltungsbereiches



Dienstkopie Gemeinde Burbach

Dienstkopie Gemeinde Burbach

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Burbach, Flur 10, Flurstück 506, beantragt die Änderung des o.g. Bebauungsplanes im Bereich seines Grundstückes von "Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz" in "Wohnbaufläche". Da sowohl die o.g. Fläche als auch die gegenüberliegende gemeindeeigene, als "Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz" ausgewiesene Fläche, Gemarkung Burbach, Flur 10, Flurstück 432, seit Jahren nicht als solche realisiert wurden und auch zukünftig kein Ausbau als Spielplatz geplant ist, werden beide Flächen in Wohnbauflächen geändert.

Da für die in diesem Planbereich endende Straße "Auf der Heister" bis dato keine Durchfahrtsmöglichkeit zur "Mecklenburger Straße" oder Wendeanlage besteht, wird im Rahmen des o.g. Verfahrens eine entsprechende Wendeanlage für ein dreiachsiges Müllfahrzeug vorgesehen.

4.0 Bauleitplanverfahren

Der Hauptausschuß der Gemeinde Burbach hat sich bei einer Ortsbesichtigung im Rahmen der Sitzung am 10.08.1999 bereits mit der Thematik befaßt. Parallel zum beantragten Änderungsverfahren wurde Kaufinteresse von zwei Anliegern bzgl. der gemeindeeigenen Grundstücksfläche bekundet. In der Sitzung des Rates am 14.12.1999 wurde beschlossen, vorerst das Änderungsverfahren durchzuführen und anschließend die gemeindeeigene Fläche an Interessenten als voll erschlossenes Bauland zu veräußern. Bei der Aufteilung und Größe des gemeindeeigenen Grundstückes sowie Lage der Wendeanlage sind die Interessen der potentiellen Käufer und Anlieger bereits berücksichtigt.
Der Aufstellungsbeschluß zur 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes 1/I "Heister-Erweiterung", Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB und der Beschluß zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden in der Sitzung des Rates am 27.06.2000 gefaßt. Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung wurden im Amtsblatt der Gemeinde Burbach "burbach aktuell - Gemeinde Nachrichten", Nr. 24 am 01.12.2000 veröffentlicht. Die Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung erfolgte in der Zeit vom 11.12.2000 bis 10.01.2001 im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienststunden gemäß §3 Abs.2 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §3 Abs.2 BauGB zur öffentlichen Auslegung am Verfahren vom 10.11.2000 bis 10.01.2001 mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt. Die Beratung und der Beschluss über die während der Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung seitens der Bürger und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen erfolgten in der Sitzung des Rates am 27.03.2001. In gleicher Sitzung beschloss der Rat die 4. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/I "Heister-Erweiterung", Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom *01.01.1998* (BGBL. I S. *2141)* als Satzung. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

5.0 Gesetzesgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und Rechtswirksamkeit zum 01.01.1998 (BGBL. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom *27.08.1997* und Rechtswirksamkeit zum *01.01.1998* (BGBL. I S.*2141*)

Baunutzungsverordnung (Bau NVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung (BauO NW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Landesbauordnung (Bau ONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)

Gemeindeordnung (GO NW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NW S. 590)

6.0 Übergeordnete Planvorgaben

6.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Planänderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 03.07.1974 als "Wohnbaufläche" dargestellt.

6.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 1/I "Heister-Erweiterung", Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach vom 04.05.1977.

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Burbach, Flur 9, Flurstück 317, 142, Flur 10, Flurstücke 432, 506 und teilweise 507 in der bebauten Ortslage von

Dienstkopie Gemeinde Burbach

Burbach. DerÄnderungsbereich wird im Norden, Süden und Westen durch Wohnbebauung der Straße "Auf der Heister" begrenzt.
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich wird unverändert der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Heister" als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für unzulässig erklärt, um den Charakter des Wohngebietes zu wahren.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen orientieren sich an denen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 "Heister" und an der bereits bestehenden Bebauung.
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,35
- Geschossigkeit: 1 Vollgeschoß

8.3 Bauweise

Um eine der Umgebung adäquate Bebauung zu erwirken und um eine unnötig starke Verkehrsbelastung durch fließenden und ruhenden Verkehr für das Gebiet zu vermeiden, wird folgende Festsetzung getroffen: nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die "überbaubaren Grundstücksflächen" werden aufgrund der geringen Grundstückstiefen "flächendeckend" ausgewiesen.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung der gestalterischen Bauvorschriften orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und dienen der Wahrung des städtebaulichen Kontextes des Wohngebietes.

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straße "Auf der Heister". Durch Ausweisung einer verkehrstechnisch erforderlichen Wendeanlage für ein dreiachsiges Müllfahrzeug wird der bis dato ungenügenden Verkehrssituation der Straße "Auf der Heister"

Rechnung getragen (eine Anbindung der Straße "Auf der Heister" an die "Mecklenburger Straße" ist technisch unter Berücksichtigung eines ordnungsgemäßen Ausbaues nicht mehr möglich).

9.2 Innere Erschließung

Neben dem genannten Ausbau des vorhandenen Fußweges als Erschließungsstraße und der geplanten Wendeanlage sind keine weiteren Maßnahmen zur inneren Erschließung notwendig.

10.0 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Wasserverband Siegerland.

11.0 Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch die Verbandskläranlage in Herdorf.

11.2 Niederschlagswasser

Bei der Dimensionierung des Mischkanalsystems in der Straße "Auf der Heister" ist die Fläche des Änderungsbereiches bereits berücksichtigt worden. Nach Prüfung hat sich ergeben, daß der für den Änderungsbereich zusätzliche technische und wirtschaftliche Aufwand zur Herstellung eines Trennsystems - verglichen mit einem Mischsystem - gemessen am geplanten Vorhaben zu groß ist. Hiermit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des Absatzes 4 des § 51 a LWG NRW erfüllt.

12.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

13.0 Gasversorgung

Ein Anschluß an das vorhandene Gasnetz der Westfälischen Ferngas AG in der Straße "Auf der Heister" ist möglich.

enstkopie Gemeinde Burbach

14.0 Natur und Landschaft

14.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde nach dem Bewertungsmodell der Gemeinde Burbach vorgenommen (siehe Anlage). Ausgangszustand des Plangebietes/Bestehendes Planungsrecht. Nach dem bestehenden Planungserecht sind im Plangebiet Straßenflächen und Spielplatzflächen, als öffentliche Grünfläche ohne weitere Festsetzungen zur Bepflanzung, festgesetzt. Das Gebiet liegt innerhalb eines größeren Wohngebietes.

Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Bauplätze für Wohnbebauung neu geschaffen. Außerdem wird die Straßenfläche um einen Wendehammer erweitert. Ein Fußweg wird neu mit einer wassergebundenen Decke erstellt. Ein Verkehrsgrünbereich entsteht, der mit einheimischen Gehölzen bepflanzt wird. Um den Eingriff durch die Wohnbebauung auszugleichen, wird für die nicht überbaubaren Flächen folgende Festsetzung getroffen:
Die nicht überbauten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Innerhalb der nicht überbauten Flächen ist je angefangene 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe, z.B.: Spitzahorn (Acer platanoiedes), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildapfel (Malus syslvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster), oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Neuanpflanzung muß folgende Mindestanforderung 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. Alternativ sind die auf den nicht überbauten Grundstücksflächen vorhandene Laubgehölze zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Nadelgehölze sind zu entfernen.
Die Standorte für die geforderten Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Grundstückseinfriedungen in Form von Hecken sollten aus einheimischen Ge- hölzen bestehen, z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Weißdorn (Crataegus sp.). Insgesamt wird damit ein Ausgleich von 83% erzielt. Da durch die Bebauungsplanänderung Flächen innerhalb der Ortslage in Anspruch genommen werden und damit eine Inanspruchnahme von Außernbereichsflächen vermieden wird, wird dies als ausreichend angesehen.

Es bedarf keiner bodenordnerischen Maßnahmen, da sich das Flurstück 506 im Besitz eines Privateigentümers befindet und sich die übrigen Grundstücke derzeit noch in gemeindlichen Besitz befinden.

16.0 Denkmalschutz

Denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis mit in die Planlegende aufgenommen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon Nummer: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

17.0 Plan

Planwerk, Festsetzungen, sowie weitere planungsrelevante Unterlagen sind als Anlage beigefügt.

Burbach, den 27.03.2001
Der Bürgermeister
i.A.

Tielmann

Dienstkopie Gemeinde Burbach

Eingriffsbilanzierung

Bebauungsplan Nr. 1 / I "Heister-Erweiterung", 4. qualifizierte Änderung
Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

Gesamtgröße: 2.225 m² **Datum: 31.10.2000**

A. Ausgangszustand des Plangebietes/Bestehendes Planungsrecht

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop-typen-liste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m²)	Aus-gangs-wert	Kor-rek-tur-wert	Ge-samt-wert (Sp.5 + Sp.6)	Einzel-flächen-wert (Sp.4 x Sp 7)
1.	1.	Verkehrsfläche	279	1	-1	0	0
2.	13.	Öffentliche Grünfläche/ Spielplatz	1.946	3	0	3	5.838
						Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8):	**5.838**

B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop-typen-liste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m²)	Aus-gangs-wert	Kor-rek-tur-wert	Ge-samt-wert (Sp. 5 + Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
A.	1.	Straßenfläche	355	1	-1	0	0
B.	2.	Fußweg	81	2	-1	1	81
C.	10.	Verkehrsgrün	40	3	+2	5	200
D.	1.	Überbaubare Fläche	575	1	-1	0	0
E.	11.	Nicht überbaubare Fläche	1.067	3	+1	4	4.268
F.	12.	Private Fläche mit Leitungsrecht	107	2	+1	3	321
						Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8):	**4.870**

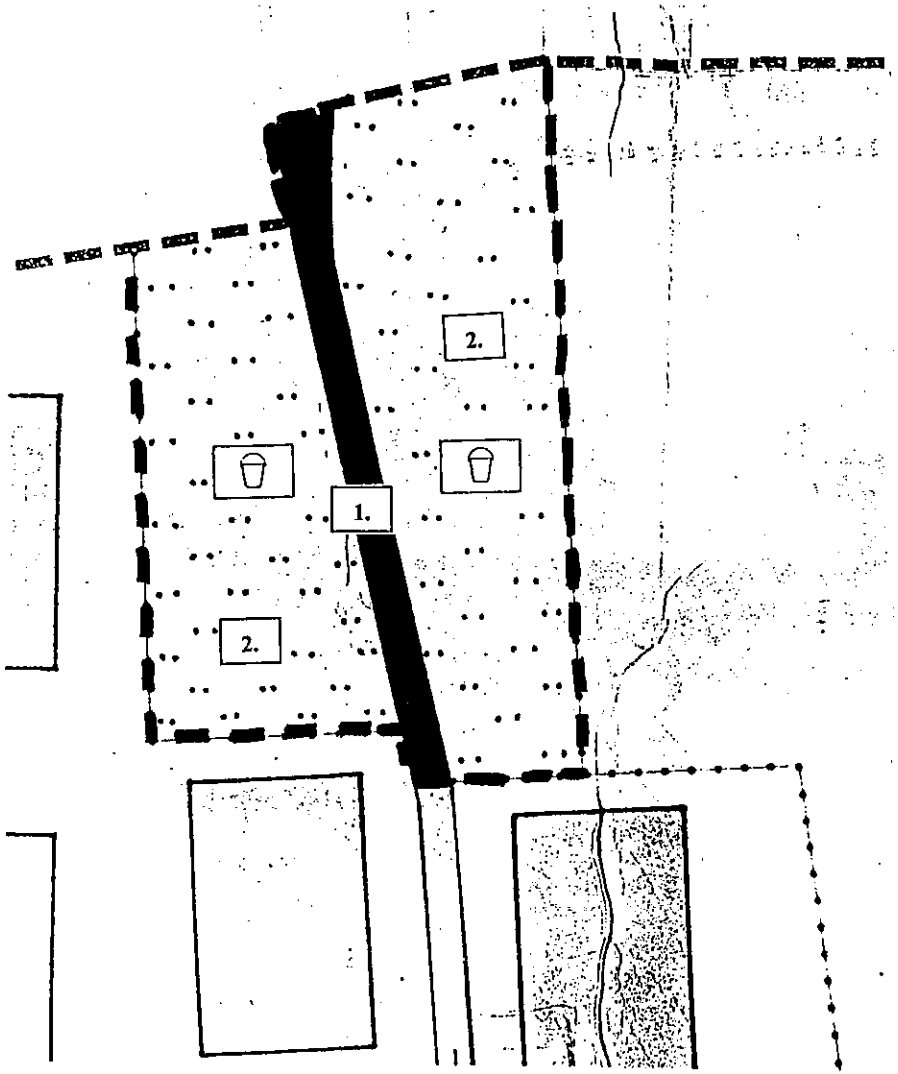
C. Gesamtbilanz

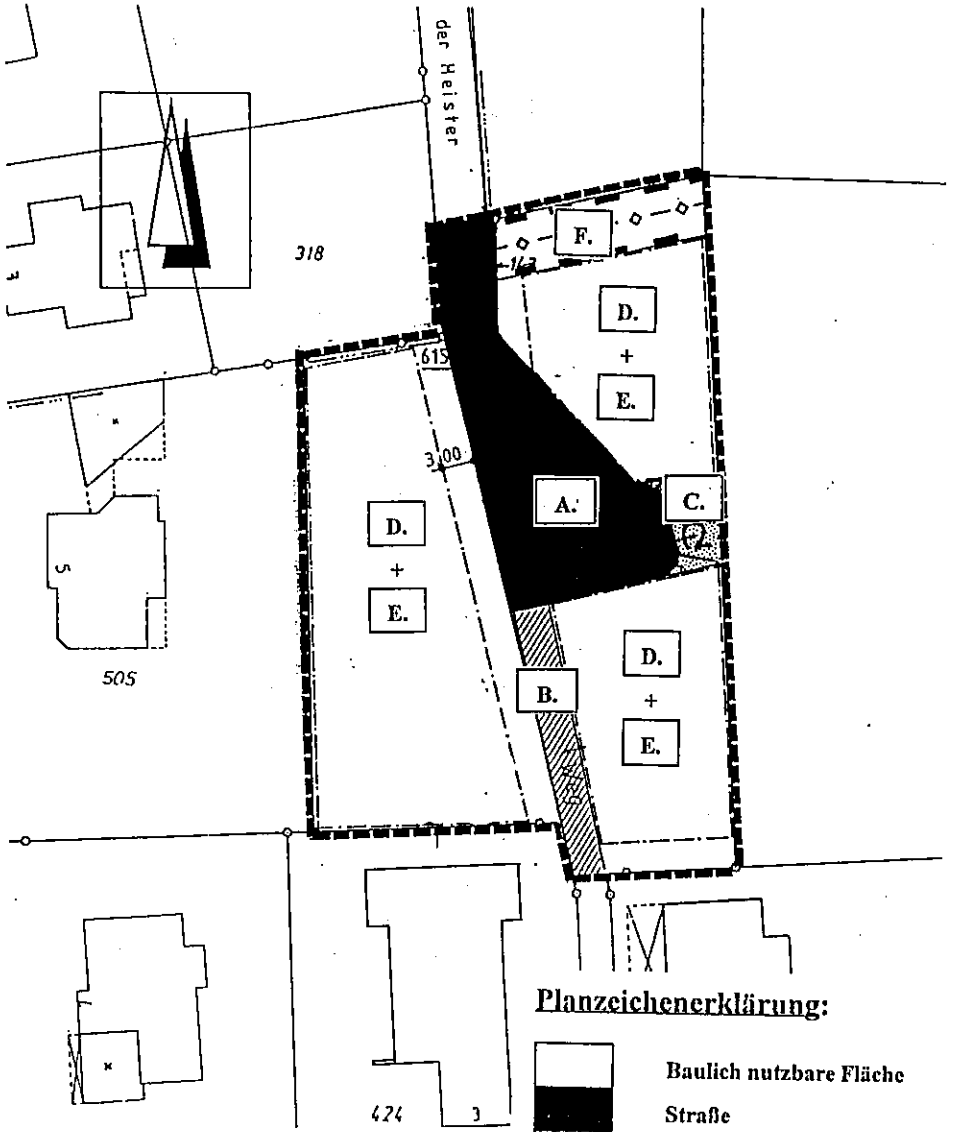
Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A	**- 968**
Ausgleich in %	**83**

Erläuterung zur Bewertung einzelner Flächen:
zu B.: Fußweg mit wassergebundener Decke
zu C.: Bepflanzung der Fläche mit einheimischen Gehölzen
zu E.: mit Festsetzung zur Bepflanzung mit einheimischen Bäumen o. Sträuchern
zu F.: wird als Gartenfläche genutzt, Anpflanzung von Bäumen dort jedoch nicht möglich

Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

A. Ausgangszustand des Plangebietes / Bestehendes Planungsrecht





Planzeichenerklärung:

- Baulich nutzbare Fläche
- Straße
- Fußweg
- Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)
- Öffentliche Fläche (Verkehrsgrün)

Weitere Planzeichen: siehe Tabelle u. Bebauungsplan