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

Begründung

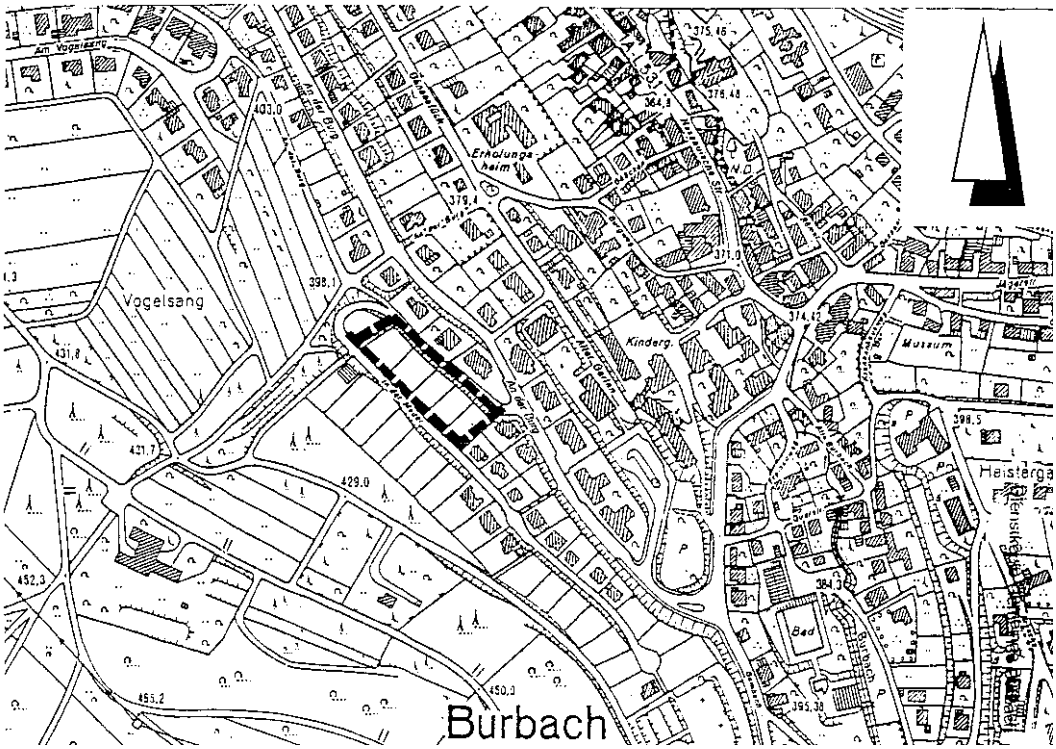
Bebauungsplan Nr. 4A und 4B "An der Burg", 1 . vereinfachte Änderung der 4. Änderung Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

1.0 Verfahrensstand

- ☒ Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB in Verbindung mit §13 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung
- ☒ Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB

2.0 Übersichtsplan

Die Abgrenzung des Gebietes geht aus nachstehender Planübersicht hervor.
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches



3.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Burbach, Flur 8, Flurstück 780 plant auf dieser Parzelle die Errichtung eines Gebäudes mit 7 Wohnheinheiten, für die auf dem Grundstück 7 PKW-Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Vorgesehen ist, diese Stellplätze im untersten Geschoss der geplanten Wohnanlage auszuweisen, die aufgrund der Topographie (starke Hangneigung) entgegen der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4 A und 4 B "An der Burg" (4. Änderung) vom talseitigen Abschnitt der Straße "In der Mauer" erschlossen werden sollen. Im Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen dieser Abschnitt als "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt worden.

Da sich inzwischen eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung des o.g. Grundstückes wie auch der benachbarten Grundstücke, die ebenfalls planungsrechtlich nur bergseitig angedient werden dürfen, nur abzeichnet, wenn die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke talseitig erfolgt, ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern, d.h. auf das "Verbot der Ein- und Ausfahrt" zu verzichten. Durch die talseitige Zufahrt wird auch eine weitere Verkehrszunahme der ohnehin schon stark belasteten bergseitigen Stichstraße "An der Burg" vermieden.

4.0 Bauleitplanverfahren

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und bedarf keiner Genehmigung mehr durch die Bezirksregierung Arnsberg.
Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, kann §13 BauGB angewandt werden.
In der Sitzung des Rates der Gemeinde Burbach am 30.10.2001 wurde der Aufstellungsbeschluss zur o.g. Änderung des Bebauungsplanes gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB in Verbindung mit §13 BauGB gefasst, sowie der Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung des o.g. Bauleitplanverfahrens gemäß §3 Abs.2 BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung.
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. 14 am 12.07.2002 veröffentlicht. Die Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung erfolgte in der Zeit vom 22.07.2002 bis 21.08.2002 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 18.07.2002 bis 21.08.2002 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 17.09.2002.
In gleicher Sitzung beschloss der Rat die 1. vereinfachte Änderung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4A und 4B "An der Burg", Gemarkung

Burbach, Gemeinde Burbach gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.08.2001 (BGBL. I S. 2013) 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 27.07.2001 und Rechtswirksamkeit zum 03.08.2001 (BGBL. I S. 2013)

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 Planbereich 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. 4A und 4B "An der Burg", Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach vom 28.03.1997.

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der bebauten Ortslage von Burbach in der Gemarkung Burbach und umfasst die Grundstücke Flur 8, Flurstück 779 bis 783. Begrenzt wird der Planbereich in allen Richtungen durch vorhandene Wohnbebauung der talseitigen und bergseitigen Straße "In der Mauer". Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha.

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich wird unverändert zum bisher geltenden Planungsrecht (4. Änderung) als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die sonst ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 Bau NVO zulässigen Tankstellen werden wie im Ursprungsplan mit Blick auf die ohnehin schon starke Verkehrsbelastung des Wohngebietes gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 Bau NVO ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das für "allgemeine Wohngebiete" gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Maß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird unverändert gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht festgesetzt. Die Zahl der zulässigen zwei Vollgeschosse wird ebenfalls unverändert übernommen.

8.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird unverändert zum derzeit geltenden Planungsrecht "offene Bauweise" festgesetzt, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Längen der Gebäudefronten zu unterbinden.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die "überbaubare Grundstücksfläche" wird ebenfalls unverändert gegenüber der Ursprungsplanung festgesetzt.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die bis dato geltende Gestaltungssatzung vom 22.09.1995 wird unverändert übernommen und gilt damit weiterhin.

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des gesamten Baugebietes "An der Burg" erfolgt über die Straße "Gambach".

9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die im Osten von der Straße "Gambach" abzweigende Straße "An der Burg", von der wiederum die Straße "In der Mauer" nach Süden bzw. Südwesten abzweigt. Durch die Aufhebung des "Verbotes der Ein- und Ausfahrt" im talseitigen Bereich der letztgenannten Straße wird eine Entlastung der bergseitigen Stichstraße erzeugt.

10.0 Wasserversorgung

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

11.0 Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im bereits vorhandenen Mischsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal mit einem Klärwerk in Herdorf.

11.2 Niederschlagswasser

Bei der Dimensionierung des Mischkanalsystems in der Straße "In der Mauer" 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

Die Gasversorgung des Plangebietes ist bereits sichergestelt durch eine Mitteldruckgasleitung der RWE Gas AG in der Straße "In der Mauer".

14.0 Natur und Landschaft

14.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der maximal zu erwartende naturschutzrechtliche Eingriff richtet sich nach der Grundflächenzahl (GRZ); diese wird unverändert gegenüber dem nach altem Planungsrecht zu erwartenden und nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Eingriff (0,4) in die Änderung übernommen. Die Änderung des Planes beinhaltet in erster Linie den Verzicht auf das "Verbot der Ein- und Ausfahrt" vom talseitigen Abschnitt der Straße "In der Mauer", was zu keinem weiteren naturschutzrechtlichen Eingriff führt.

14.2 Nach §62 LGNRW geschützte Biotope

Nach § 62 Landschaftsgesetz (LG NRW) geschützte Biotope kommen im Plangebiet nach Kartierung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW und nach Kenntnis der Gemeinde nicht vor.

14.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Bauleitplanverfahren fällt gemäß § 3 Abs. 1 UVP Gesetz nicht unter die im Anhang des UVPG aufgeführten Projekte; somit bedarf es für dieses Verfahren keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

15.0 Bodenordnung

Für den Planbereich ist im Rahmen der Planung des gesamten Baugebietes "An der Burg" ein förmliches Umlegungsverfahren durchgeführt worden; somit bedarf es keiner weiteren Bodenordnungsmaßnahmen in diesem Bereich.

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 18.10.2002
Der Bürgermeister
i.A.

Feigs

Anlage(n):