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

Begründung

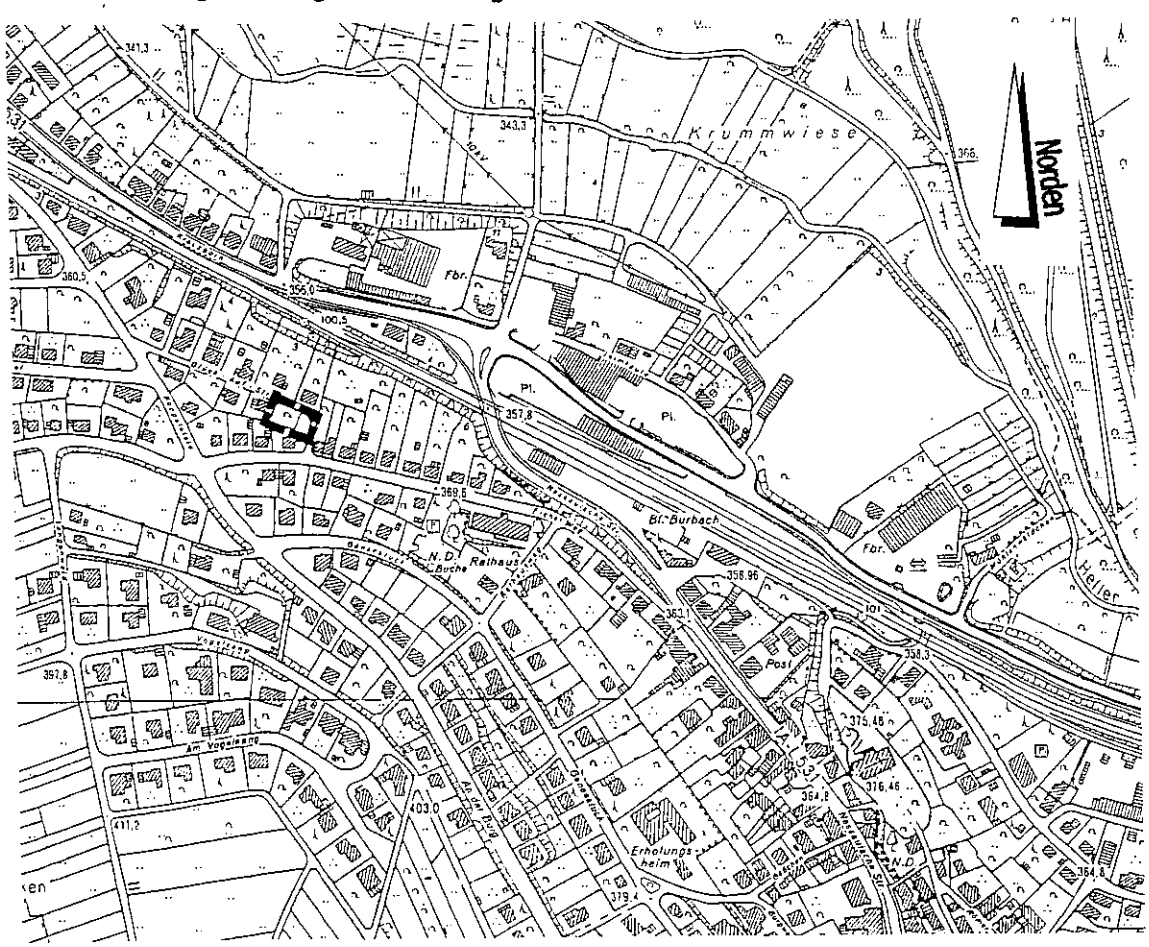
Bebauungsplan Nr. 4 C "An der Burg", 2. vereinfachte Änderung
Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

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 13, Flurstück 602 plant die Errichtung eines Wohnhauses auf dem genannten Grundstück.
Obwohl das Grundstück im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 4 C "An der Burg" liegt und vollständig erschlossen ist, weist dieser Bebauungsplan aufgrund einer nachträglichen Grundstücksteilung keine überbaubare Grundstücksfläche für diesen Bereich aus.
Um eine planungsrechtliche Basis für die o.g. Maßnahme zu erwirken, ist es notwendig, für das o.g. Gebiet im Bebauungsplan "überbaubare Grundstücksfläche" festzusetzen.

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 18.02.2003 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", Nr. 05 am 07.03.2003 veröffentlicht. Die Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung erfolgte in der Zeit vom 17.03.2003 bis 16.04.2003 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 21.02.2003 bis 16.04.2003 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 03.06.2003.
In gleicher Sitzung beschloss der Rat die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.4C "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 27.11.2001 (GV NW S. 811)

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. 4 C "An der Burg", Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach vom 18.09.1975.

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteiles Burbach in der Gemarkung Burbach, Flur 13, Flurstück 602. Der Änderungsbereich wird im Norden, Osten, Süden und Westen durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,05 ha.

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das für "Allgemeine Wohngebiete" gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Maß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird unverändert gegenüber der somit zulässigen Ausnutzung der derzeit rechtsverbindlichen Planung festgesetzt. Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf maximal 0,8 festgesetzt. Die Geschossigkeit wird ebenfalls unverändert gegenüber dem derzeit gültigen Planungsrecht auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

8.3 Bauweise

Neben der offenen Bauweise werden für das Plangebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Haus zugelassen, um eine zu hohe Wohndichte und damit ein zu hohes Verkehrsaufkommen von fließendem und ruhendem Verkehr zu vermeiden und so die Wohnqualität des Gebietes zu wahren.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die südlich des betroffenen Grundstücks im Bebauungsplan festgesetzte "überbaubare Grundstücksfläche" wird nach Norden hin so erweitert, daß durch die Bebauungsplanänderung eine sinnvolle bauliche Nutzung des genannten Grundstückes erfolgen kann.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplanes werden aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes unverändert in die Bebauungsplanänderung übernommen.

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt über den "Eicher Weg".

9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vom "Eicher Weg" abzweigende "Glück-Auf-Straße".

10.0 Wasserversorgung

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

11.0 Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im 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 "Glück-Auf-Straße" 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 sichergestellt durch das Elektrizitätswerk Siegerland.

13.0 Gasversorgung

Eine Niederdruckgasleitung der RWE Gas AG liegt im Bereich der "Glück-Auf-Straße". Ein Anschluß an das vorhandene Gasnetz ist auf Antrag möglich.

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 von 0,4 in die Änderung übernommen. Durch die Vergrößerung der "überbaubaubaren" Grundstücksfläche wird lediglich die Flexibilität der Gebäudestellung erhöht. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

14.2 Nach §62 LGNRW geschützte Biotope

Nach § 62 LG NRW geschützte Biotope liegen nach Erkenntnissen der Verwaltung und der Kartierung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten im Plangebiet nicht vor.

14.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

15.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind seitens der Gemeinde Burbach im Plangebiet nicht erforderlich, da sich das Grundstück im Besitz eines Eigentümers befindet und bereits ausreichend planrechtlich erschlossen ist.

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 03.06.2003
Der Bürgermeister
i.A.

Feigs

Anlage(n):