E 1573_25

Gemeinde Burbach

Kreis Siegen - Wittgenstein

Bebauungsplan Nr. 4 d „An der Burg“

Gemarkung Burbach

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: **Satzungsbeschluss, Juni 2002**

GS Salveter GmbH
Ingenieurbüro für Bauwesen
Marktplatz 2 - 57250 Netphen
Tel. (0 27 38) 6 98 0 - Fax (0 27 38) 44 41

Bearbeitung:
Planungsbüro
Metzker & Mechsner-Spangenberg
Frankfurter Str. 36 - 35037 Marburg
Tel. (0 64 21) 1 20 20 - Fax (0 64 21) 1 20 21
und
Planungsbüro
Dipl.-Ing. Frank Geisler
Goßfeldener Weg 6 - 35091 Cölbe
Tel. (0 64 21) 87 02 07 - Fax (0 64 21) 87 02 08

1 Ausgangslage

Für den Planbereich „An der Burg" existiert ein rechtswirksamer Bebauungsplan aus dem Jahr 1975. Dieser Bebauungsplan soll mit der vorliegenden Planung ersetzt werden. Die Gründe für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4d „An der Burg" liegen unter anderem darin, dass die damalig getroffenen Festsetzungen nicht mehr den heutigen Maßstäben der erwünschten Bebaubarkeit der Grundstücke genügen und die vorgesehene Erschließungskonzeption überdimensioniert ist.
Der Rat der Gemeinde Burbach hat daher in seiner Sitzung am 19.11.1996 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4d „An der Burg" beschlossen.
Der gesamte Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine der Siedlungsstruktur Burbachs entsprechende Neuordnung der Bau- und Verkehrsflächen im Bereich „An der Burg" geschaffen werden.

Zur Erzielung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über den Eicher Weg und die Langenwaldstraße. Eine weitere Erschließungsstraße bildet der Erzweg, der über einen direkten, weiter nördlich gelegenen Anschluss an die Landesstraße L 531 verfügt.
  Diese Erschließungsstraßen sollen in ihrer Form verkehrsberuhigt ausgebaut werden, jedoch, dazu in der Lage sein, Verkehrsmengen späterer Siedlungserweiterungen südlich des Bereiches „An der Burg" aufnehmen zu können.
- Die gesamte Erschließung des Plangebietes soll möglichst flächensparend und rationell erfolgen, sich aber dennoch an die bereits vorhandenen orthogonalen Strukturen anlehnen. Eine abschnittweise Erschließung des gesamten Gebietes soll ermöglicht werden.
- Die geplante Bebauung soll sich an der vorhandenen Bauweise orientieren. Die Ausbildungen der Baufelder und die weiteren Festsetzungen erlauben dem Bauherren relativ freie Gestaltungsmöglichkeiten unter Beibehaltung der konventionellen Siedlungsstruktur.
- Die Baukörper sollen sich zur optimalen Nutzung der Solarenergie ausrichten können.
- Die Schutzzone Wald soll von Bebauung freigehalten werden.

3 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet „An der Burg" befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Burbach, Kreis Siegen-Wittgenstein.
Entlang des Eicher Weges und an der Langenwaldstraße befinden sich einige mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke. Weiterhin befinden sich in südlicher Verlängerung des Erzweges eine Gärtnerei und eine Gaststätte. Zwischen der Gärtnerei und dem außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen landwirtschaftlichem Betrieb „Hof Eichen" liegt eine Grünfläche, die mit Streuobst bestanden ist. Die gesamte Fläche südlich der Linie „Gärtnerei-Gaststätte" wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt.
Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Übersichtskarte und der Planzeichnung zu entnehmen.

In den Bebauungsplan wird zusätzlich eine extern liegende Fläche für ein Regenüberlaufbecken integriert (vgl. Übersichtskarte). Dieses Becken soll der Rückhaltung von überschüssigem Oberflächenwasser aus dem Plangebiet dienen.

E 1573_25

4 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBL. I S. 2141) und Rechtswirksamkeit zum 01. Januar 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 und Rechtswirksamkeit zum 03. August 2001 (BGBL. I S. 2013).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 1998 (BGBL. I S. 823).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001 (BGBL. I S. 2350).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 12. November 1996 (BGBL. I S. 1696).

Landesbauordnung (BauO NRW); Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NW S. 256).

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) für Nordrhein-Westfalen in der Fassung von 1994.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123), geändert durch den Einigungsvertrag am 31. August 1990 (BGBl II S. 889 und 1122) und geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 466).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. November 1999 (GV NW S. 590)

5 Flächenangaben

Alle angegebenen Flächenwerte sind planimetrierte ca.-Werte !
Das Plangebiet umfasst ca. 8,1 ha, ohne die externe Fläche für das Regenrückhaltebecken.
Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

- Bereits bebaute Grundstücke im Geltungsbereich: ca. 1,12 ha
- Neue Bauflächen: ca. 5,55 ha
  - geplante Wohnbauflächen:
    ca. 5,55 ha x 0,4 GRZ = 2,22 ha maximal überbaubare Fläche
- Grünflächen (Ortsrand): ca. 0,31 ha
- Straßenverkehrsfläche: ca. 1,11 ha

Die extern gelegene Fläche für das Regenrückhaltebecken hat eine Größe von ca. 0,18 ha (1.846 m^2).

6 Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die bebaubaren Bereiche des Bebauungsplanes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

E 1573_25

6.4 Baulicher Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits 13 bebaute Grundstücke. Die Grundstücke sind überwiegend am Eicher Weg (9) und der Langenwaldstraße (2) gelegen und sind mit Wohnhäusern bestanden.
Die Bebauung im zentralen Bereich des Bebauungsplanes (an der Straße „Zimmerplatz") besteht aus einer Gärtnerei mit Wohnhaus und Nebengebäuden sowie einer Gastwirtschaft.

6.5 Grünflächen

Die Grünfläche, die im Süden des Plangebietes den Übergang zur freien Landschaft darstellt, ist als solche zu erhalten. Sie ist extensiv zu bewirtschaften. Dünger und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
Auf der festgesetzten Grünfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die Grünfläche soll u.a. Nutzungskonflikte zu bebauten Grundstücken und landwirtschaftlichen Flächen mindern.

Zum Schutz des Gewässers (Graben) an der westlichen Seite des Planbereiches, werden die dort vorhandenen Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt.

7 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauONW und § 9 (4) BauGB)

7.1 Gebäudegestaltung

7.1.1 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.

7.1.2 Dachneigung

Für Hauptbauten ist eine Dachneigung von 28° bis 45° (Grad) 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.

7.1.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Einzelne Dachgauben bzw. Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Trauflänge und eine maximale 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.

7.1.4 Dacheindeckung

Die Dachflächen von geneigten Dächern sind ausschließlich mit dunkel getönten, matten Materialien aus Ton, Beton, Schiefer oder Zink (Farben grau, RAL 7012 oder dunkler / Farbe braun, RAL 8011 oder dunkler) einzudecken. Dachbegrünungen als Eindeckung sind zulässig.
Zum Zwecke der Energieeinsparung sind Sonnenkollektoren zulässig.
Bei Wintergärten ist eine Dacheindeckung mit Glas zulässig.

7.1.5 Drempel

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig. Die Drempelhöhe ist ab Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Innenwand / Sparren nachzumessen.

7.1.6 Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform, Dachfarbe und Dacheindeckung aufweisen.

E 1573.25

11 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

12 Natur- und Landschaftsschutz

12.1 Allgemeines

Grundlage für die grünordnerischen Aussagen ist u.a. § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB, nachdem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Dennoch sind in den Bebauungsplan sog. Minimierungsmaßnahmen als Hinweise bzw. Empfehlungen aufgenommen worden.
Bestrebungen zur Eingriffsminimierung müssen in dieser Planung so verstanden werden, dass in erster Linie der Naturhaushalt so wenig wie möglich durch die künftige Bebauung beeinträchtigt wird und dass auch im besiedelten Bereich Lebensräume erhalten bleiben bzw. neu entstehen.

12.2 Hinweise/Empfehlungen zu Maßnahmen der Eingriffserheblichkeitsminimierung

- Hof- und Stellflächen sollen mit einer wasserdurchlässigen Befestigung versehen werden (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke oder Natur- und Betonsteinpflaster in fugenreicher, wasserdurchlässiger Verlegeart), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu erwarten ist.
  ZIEL: → Förderung der Grundwasserneubildung.

- Die Grundstückseinfriedungen sollen so gestaltet werden, dass es zu keiner Behinderung der Wanderbewegung von Kleintieren kommt (Mindestabstand vom Boden: 15 cm). Einfriedungen sind in Form von standortgerechten Hecken, Holz- oder Stahlrankzäune mit entsprechender Bepflanzung (vgl. Pflanzliste) oder als Holzzäune mit senkrechter Lattung anzulegen. Mauern sind nur zulässig, wenn sie als Naturstein-Trockenmauern ausgebildet werden. Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig.
  ZIEL: → Erhalt, Schaffung und Vernetzung von Lebensräumen.

- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Stäuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Pro Wohnbaugrundstück ist mindestens ein heimischer, hochstämmiger, straßenraumwirksamer Laub- /Obstbaum anzupflanzen. Bituminöse oder betonierte Versiegelungen sollten nicht zulässig sein.
  ZIEL: → Grünordnerisch bessere Ein- und Anbindung des besiedelten Bereiches in die Landschaft und Optimierung der Lebensraumqualität.

- Geeignete Fassaden (z.B. Flächen mit weniger als 20% Fensteranteil) sollen mit Rank- und Kletterpflanzen (je lfd. 5 m/ 2 Pflanzen) begrünt werden (vgl. Pflanzliste).
  Geeignete Dächer sollen gemäß Pflanzliste begrünt werden.
  ZIEL: → Regenwasserrückhaltung; Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Dämpfung der Siedlungsraum-Aufheizung in den Sommermonaten; Fassadenbegrünung bilden einen Wetterschutz, produzieren Sauerstoff und filtern Staub und Schadstoffe.

- Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Insbesondere die bachbegleitende Gehölzstruktur im westlichen Planbereich ist zu schützen.
  ZIEL: → Gewässerschutz und Strukturvielfalt

E 1573-25

Rundbl. Glockenblume	(*Campanula rotundifolia*)
Sandkraut	(*Arenaria serpyllifolia*)
Schafschwingel	(*Festuca ovina*)
Scharfer Mauerpfeffer	(*Sedum acre*)
Schmalbl. Wiesenrispe	(*Poa pratensis angustifolia*)
Schnittlauch	(*Allium schoenoprasum)*
Weißer Mauerpfeffer	(*Sedum album*)

12.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Grundlage für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bildet u.a. § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB, nachdem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Nach § 62 Landschaftsgesetz NW geschütze Flächen kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Fall des Bebauungsplanes Nr. 4 d „An der Burg" erfolgt eine Bilanzierung des neuen Planes auf den bestehenden, rechtswirksamen Plan mit Hilfe eines vereinfachten Verfahrens einer Ausgleichsermittlung in Anlehnung an ADAM, NOHL, VALENTIN des Kreises Siegen-Wittgenstein, sowie der Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung (AAV).
Beide Verfahren dienen als Argumentationshilfe.
Die Begründung für dieses Vorgehen ist, dass sich an den Punktwertsummen nachvollziehbare, einheitliche Bewertungsmaßstäbe entwickeln lassen

Biotopwertbilanzierung

Flächenwerte des bestehenden, rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4d „An der Burg"
(ca.-Werte, planimetriert)

Biotoptyp	ca. ha	Biotopwert / ha	Pkt.-summe
Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	1,619	0	0
Maximal zu bebauende Fläche (versiegelte Fläche): 63.781 qm Grundstücksfläche x 0,4 GRZ = 25.512 qm	2,551	0	0
Gartenflächen bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen: 63.781 qm - 25.512 qm = 38.269 qm	3,827	3	11,481
Öffentliche Grünfläche in Wohngebieten (Spielplatz, Park)	0,129	3	0,387
Fläche für Versorgungseinrichtungen (eingegrünt)	0,022	1	0,022
Schotter- und Pflasterflächen (Stellplätze etc.)	0,138	1	0,138
Summe der Flächen in ha	**8,286**	**Summe Wertepunkte**	**12,028**

E 1573_25

Flächenwerte des Regenrückhaltebeckens Flur 14, Flurstück 89 i.V.m. der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4d „An der Burg" IST - ZUSTAND
(ca.-Werte, planimetriert)

Biotoptyp	ca. ha	Biotopwert / ha	Pkt.-summe
Nadelforst, nicht standortgerecht, mit Unterwuchs	0,1846	3	0,5538
Summe der Flächen in ha	**0,1846**	**Summe Werte-punkte**	**0,5538**

Flächenwerte des Regenrückhaltebeckens Flur 14, Flurstück 89 i.V.m. der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4d „An der Burg" SOLL - ZUSTAND
(ca.-Werte, planimetriert)

Biotoptyp	ca. ha	Biotopwert / ha	Pkt.-summe
Künstl. Kleingewässer, temporär, zur Regenrückhaltung, möglichst naturnah	0,1846	4	0,7384
Summe der Flächen in ha	**0,1846**	**Summe Werte-punkte**	**0,7384**

12.5 Zuordnung

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB erfolgt eine Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Zuordnung der Flächen und Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz erfolgt in Form einer Sammelzuordnung, d.h. alle im Plan mit E (Eingriff) gekennzeichneten Flächen werden insgesamt den Maßnahmen auf der mit A (Ausgleich) gekennzeichneten Fläche zugeordnet.

12.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Bauleitplanverfahren „An der Burg" fällt gemäß § 3 Abs. 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unter die im Anhang des UVPG aufgeführten Projekte (vgl. Anhang 1 "Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben", Nr. 18.7.2).
Demnach bedarf es i.d.R. einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles (vgl. § 3c Abs. 1 UVP-Pflicht im Einzelfall).
Da für den Bebauungsplan „An der Burg" bereits Planungsrecht besteht, ist das jetzige Bauleitplanverfahren jedoch von einer Vorprüfung ausgenommen (vgl. Anhang 1 "Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben", Nr. 18.7).

13 Sonstige Hinweise

13.1 Baumkataster

Einzelne Bäume innerhalb des Plangebietes können im Baumkataster der Gemeinde Burbach stehen. Eingriffe in den Baumbestand bedürfen der Erlaubnis.

13.2 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.

13.3 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (Kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt