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

Begründung

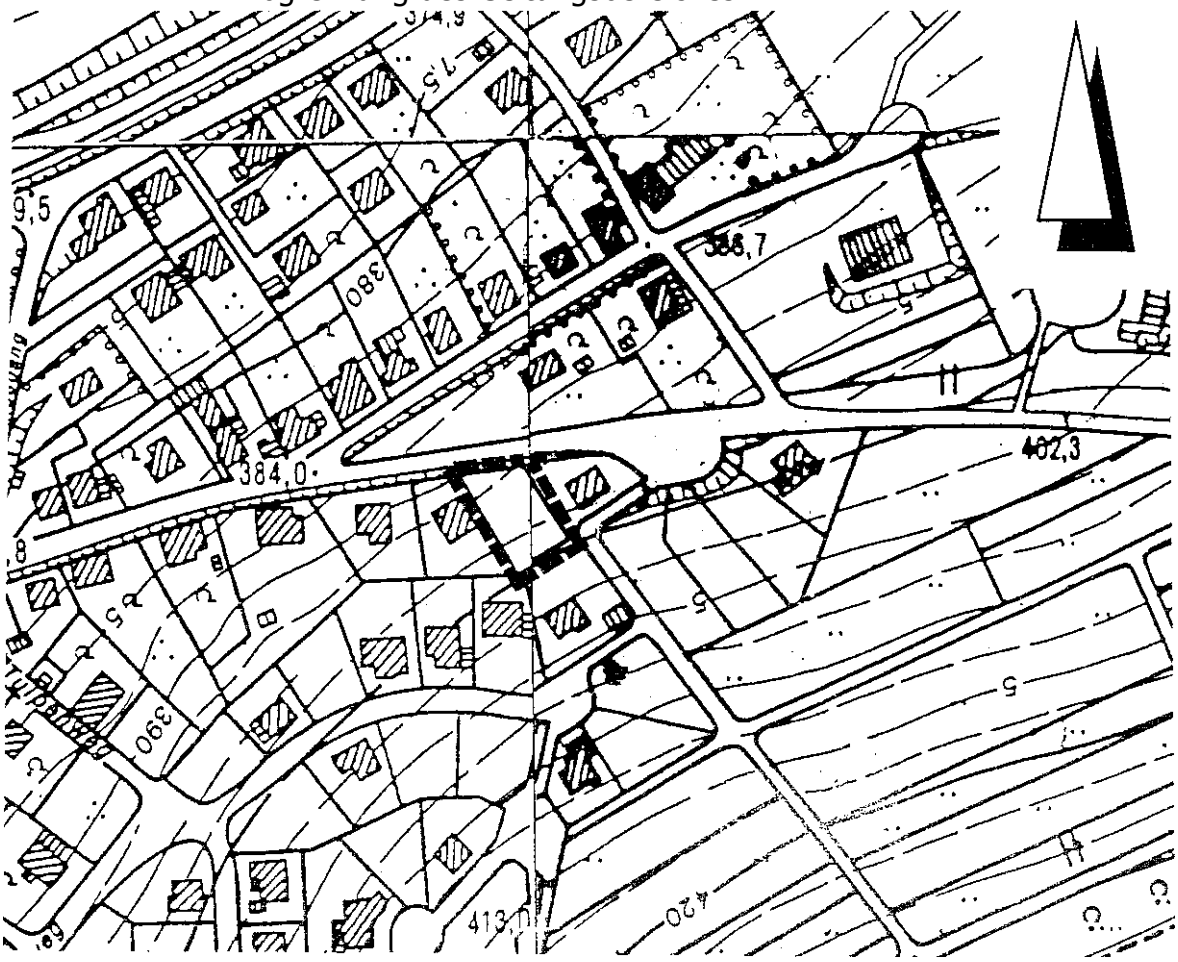
Bebauungsplan Nr. 28 "Höhfeld", 1. vereinfachte Änderung
Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

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 11, Flurstück 565, plant die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem o.g. Grundstück.
Da die im Bebauungsplan festgesetzte "überbaubare Grundstücksfläche" aufgrund der geänderten Grundstücksteilung eine sinnvolle Nutzung als Bauplatz nicht mehr zulässt, ist es erforderlich, die überbaubare Fläche im Norden und im Süden entsprechend zu erweitern.
Um eine planungsrechtliche Basis für die o.g. Maßnahme zu erwirken, ist es notwendig, den Bebauungsplan entsprechend dem o.g. Planvorhaben zu ändern.

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 23.04.2002 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. 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 des Bebauungsplanes Nr.28 "Höhfeld", 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. 28 "Höhfeld", Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach vom 03.07.1984.

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der bebauten Ortslage von Burbach in der Gemarkung Burbach und umfasst das Grundstück Flur 11, Flurstück 565. Begrenzt wird der Änderungsbereich in allen Richtungen durch Wohnbebauung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,07 ha.

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich wird unverändert zum bisher geltenden Planungsrecht als "Mischgebiet" (MI) festgesetzt. Die sonst nach §6 Abs.2 Ziffer 7 und 8

BauNVO zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr. 2 werden mit Blick auf die bisher ausschließliche Wohnnutzung in diesem Bereich und das unmittelbar angrenzende planungsrchtlich festgesetzte "Allgemeine Wohngebiet" gemäß §1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Der Industriepark "Burbach/Würgendorf" bietet ausreichend Möglichkeiten zur Etablierung der o.g. Nutzungen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 wird unverändert vom bereits bestehenden Planungsrecht übernommen. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt ebenfalls unverändert maximal zwei Vollgeschosse.

8.3 Bauweise

Unverändert gegenüber der Ursprungsplanung werden nur Einzel- und Doppelhäuser für zulässig erklärt, um ein zu hohes Verkehrsaufkommen sowohl von fließendem als auch von ruhendem Verkehr im Baugebiet zu vermeiden.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Da sich aufgrund des aktuellen Grundstückszuschnittes eine Bebauung der Fläche unter dem derzeit bestehenden Planungsrecht nicht realisieren lässt, wird die überbaubare Fläche im nördlichen als auch im südlichen Bereich erweitert.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

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

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des gesamten Baugebietes "Höhfeld" erfolgt von der "Jägerstraße" aus.

9.2 Innere Erschließung

Der von der "Jägerstraße" abzweigende "Haiger Weg" sichert die innere Erschließung des Baugebietes "Höhfeld".

10.0 Wasserversorgung

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

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 "Haigerweg" 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 des Bereiches ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

13.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung für den o.g. Bereich ist bereits sichergestellt durch eine Mitteldruckgasleitung der RWE Gas AG im "Haigerweg". Ein Anschluss ist somit 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 0,3 in die Änderung übernommen. Durch die Vergrößerung der "überbaubaren" Grundstücksfläche wird lediglich die Flexibilität der Gebäudestellung erhöht. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

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 diese Verfahren keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

15.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen im Änderungsbereich sind seitens der Gemeinde Burbach nicht erforderlich, da sich das gesamte Grundstück im Eigentum des Antragstellers befindet.

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