Gemeinde Burbach
-Amt 60 /Planung -

18.06.98

Begründung

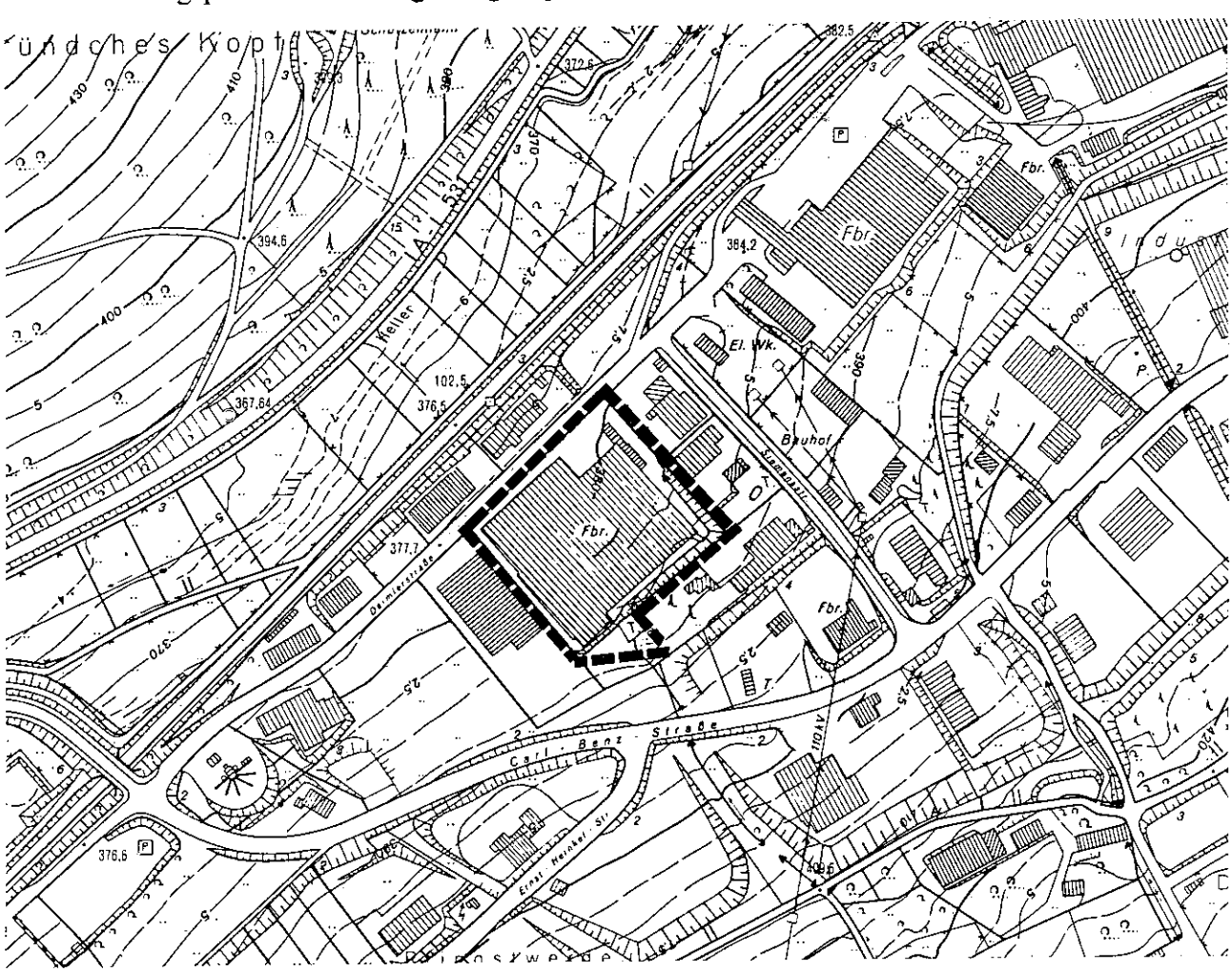
zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Burbacher Au", Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

Verfahrensstand: ☒ **Beteiligung der maßgeblich berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 3 BauGB**

☒ **Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB**

1. Übersichtsplan

Die Abgrenzung des Plangebietes geht aus nachstehender Skizze hervor. Der Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Burbacher Au"
LEGENDE: ---------- Plangebietsabgrenzung

2. *Hinweise zum Verfahren*

Der Eigentümer der Flurstücke 610 und 497, Flur 2, Gemarkung Burbach, plant zur Firmenexpansion entlang der Daimlerstraße einen Hallenanbau (ca. 6,60 m x 78,50 m x ca. 9,90 m Höhe) in direktem Anschluß an die vorhandene Produktionshalle (siehe Übersichtsplan Punkt 1). Für diese Maßnahme ist es notwendig, die Baugrenze bis an die Daimlerstraße nach Norden hin zu vergrößern.

Da bei diesem Änderungsverfahren die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann von der Unterrichtung und Erörterung nach § 13 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Den Anliegern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme im Zeitraum vom 29.06.1998 bis 28.07.1998 gegeben gemäß § 13 Abs. 2 BauGB.

Als maßgeblich berührter Träger öffentlicher Belange wurden der Kreis Siegen-Wittgenstein und das Staatliche Umweltamt Siegen gemäß § 13 Abs. 3 BauGB am Verfahren beteiligt.

3. *Rechtsgrundlagen*

Aufgrund

- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124)

- der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) zuletzt geändert am 18.08.1997 mit der Bekanntmachung vom 03.09.1997 und Rechtswirksamkeit vom 01.01.1998 (BG Teil I Satz 2141 F).

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung von 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

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

- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)

hat der Rat der Gemeinde Burbach diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), einschließlich den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Die Begründung lag dem Rat bei Satzungsbeschluß vor.

4. *Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes*

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Burbach, Flur 2, Flurstücke 610 und 497 im östlich des Ortskerns Burbach gelegenen Industriegebiet. Nördlich werden die Grundstücke durch die Flurstücke 498, 503 und 504 begrenzt.

Östlich grenzen die Flurstücke 501 und 502, westlich das Flurstück 628 an das Plangebiet. Die angrenzenden Grundstücke 498 und 628 befinden sich im Eigentum des Antragsstellers.

Für die verbleibenden Grundstücke, 501, 502, 503 und 504 wurde den Anliegern Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfaßt die Flurstücke 497 und 610.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha.

5. *Anlaß*

Der am 26.06.1996 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 31 "Burbacher Au", Gemarkung Burbach, weist die Erweiterungsfläche als "nicht überbaubare Fläche" aus. Sie wird derzeit als Stellplatz für PKW genutzt. Der übrige Bereich wird als Industriegebiet ausgewiesen.

Da sich beim Antragssteller ein Expansionsbedarf abzeichnet, wird beabsichtigt, die Baugrenze in Richtung "Daimlerstraße" zu vergrößern um so ein größeres Angebot an überbaubare Fläche zu erreichen (s. Punkt 2).

6. *Planinhalt*

6.1 *Art der baulichen Nutzung*

Für das Plangebiet wird entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 31 "Burbacher Au" Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Nutzungseinschränkungen werden im Bebauungsplan wie folgt unverändert dem Ursprungsplan festgesetzt:

Nutzungseingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Betriebsarten aus den Abstandsklassen IV, V, VI und VII mit den laufenden Nummern 40 - 196 der Abstandsliste 1994 zum Rd. Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990, zuletzt geändert am 22.09.1991, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

2. Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleitern, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB Betriebsarten der Abstandsliste III mit den laufenden Nummern 23 - 39 der Abstandsliste 1994 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

   Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehenden Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen erreicht werden.

Unzulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I und II mit den laufenden Nummern 1 - 22 der Abstandsliste 1994 zum Rd. Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990, zuletzt geändert am 22.09.1991, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Auf die Abstandsliste nach dem ministeriellen Runderlaß vom 21.03.1990, zuletzt geändert am 22.09.1994, im Bebauungsplan Nr. 31 "Burbacher Au" Gemarkung Burbach wird verwiesen. Sie gilt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Unverändert zum Bebauungsplan Nr. 31 "Burbacher Au" wird eine Geschoßhöhe von maximal 16,0 m festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 werden ebenfalls übernommen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen umgrenzt.

Auf Geländestreifen von 3,00 m Breite beidseitig der Böschungsoberkante offener Wasserlauf und Rohraußenkante verrohrter Wasserlauf sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Das

gleiche gilt für bauliche Anlagen (Garagen u.a.), soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

6.4 Grünflächen

Die als private Grünfläche im Ursprungsplan festgesetzten Bereiche werden unverändert übernommen.

Es gilt unverändert:
Flächen für das Anpflanzen von bodenständigen Bäumen und Sträuchern. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig. Das gleiche gilt auch für bauliche Anlagen (Garagen u.a.) soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
Erforderliche Zufahrten sind zulässig.

6.5 Nachrichtlich übenommene Festsetzungen

Der verrohrte Bachlauf im Nordosten des Grundstückes Flurstück 610 wird unverändert den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes mit Leitungsrechten belastet. Begünstigter ist die Gemeinde Burbach.

Der offene Bachlauf sowie der Teich in der privaten Grünfläche werden als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Geltungsbereich für die im Planfeststellungsverfahren nach § 31 WHG getroffenen Festsetzungen (siehe Bebauungsplan "Burbacher Au").

7. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der Grundstücke erfolgt unverändert über die im Norden des Plangebietes verlaufende Daimlerstraße.

8. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Burbach.

9. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung für das vorhandene Grundstück sowie für den Hauptbau erfolgt bereits im Trennsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch das Klärwerk des Abwasserverbandes Herdorf.

Der Paragraph 51a Landeswassergesetz NRW (LWG) verpflichtet zur Versickerung und Verrieselung von Niederschlagswasser oder zur ortsnahen Einleitung in ein Gewässer bei Erstbaumaßnahmen nach dem 01.01.1996. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Trennsystem zugeführt und nach Vorklärung dem "Heller"-bach zugeführt, um die Verunreinigung des Niederschlagswassers im Industriegebiet zu unterbinden.

10. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

11. Gasversorgung

Ein Anschluß des Plangebietes an die vorhandene Hochdruckleitung der Westfälischen Ferngas AG in der Daimlerstraße ist möglich.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Die Eingriffsstiefe richtet sich nach der maximal zu erwartenden baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes. Diese wurde in dem Ursprungsplan Nr. 31 "Burbacher Au" durch die Grundflächenzahl von 0,8 maßgeblich bestimmt. Da die Grundflächenzahl unverändert gegenüber dem o.g. Bebauungsplan in die 1. Änderung übernommen wird, erhöht sich die maximale Überbaubarkeit der Grundstücke nicht. Durch Vergrößerung der überbaubaren Fläche wird lediglich der Spielraum für die Stellung der Baukörper erweitert.

Ein zusätzlicher Eingriff nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung liegt aufgrund der o.g. Faktoren nicht vor; ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

13. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen im Plangebiet sind nicht erforderlich, da sich die betroffenen Grundstücke bereits im Eigentum des Antragstellers befinden.

14. Denkmalschutz

Denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird folgender Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen 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, Außenstlle Olpe (Telefon-Nr.: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdekkungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Der Bürgermeister
i.V.

Schmidt