Gemeinde Burbach
- Amt 60 -
61101602.02Fei/SPe

Burbach, 16. Februar 1999

Begründung

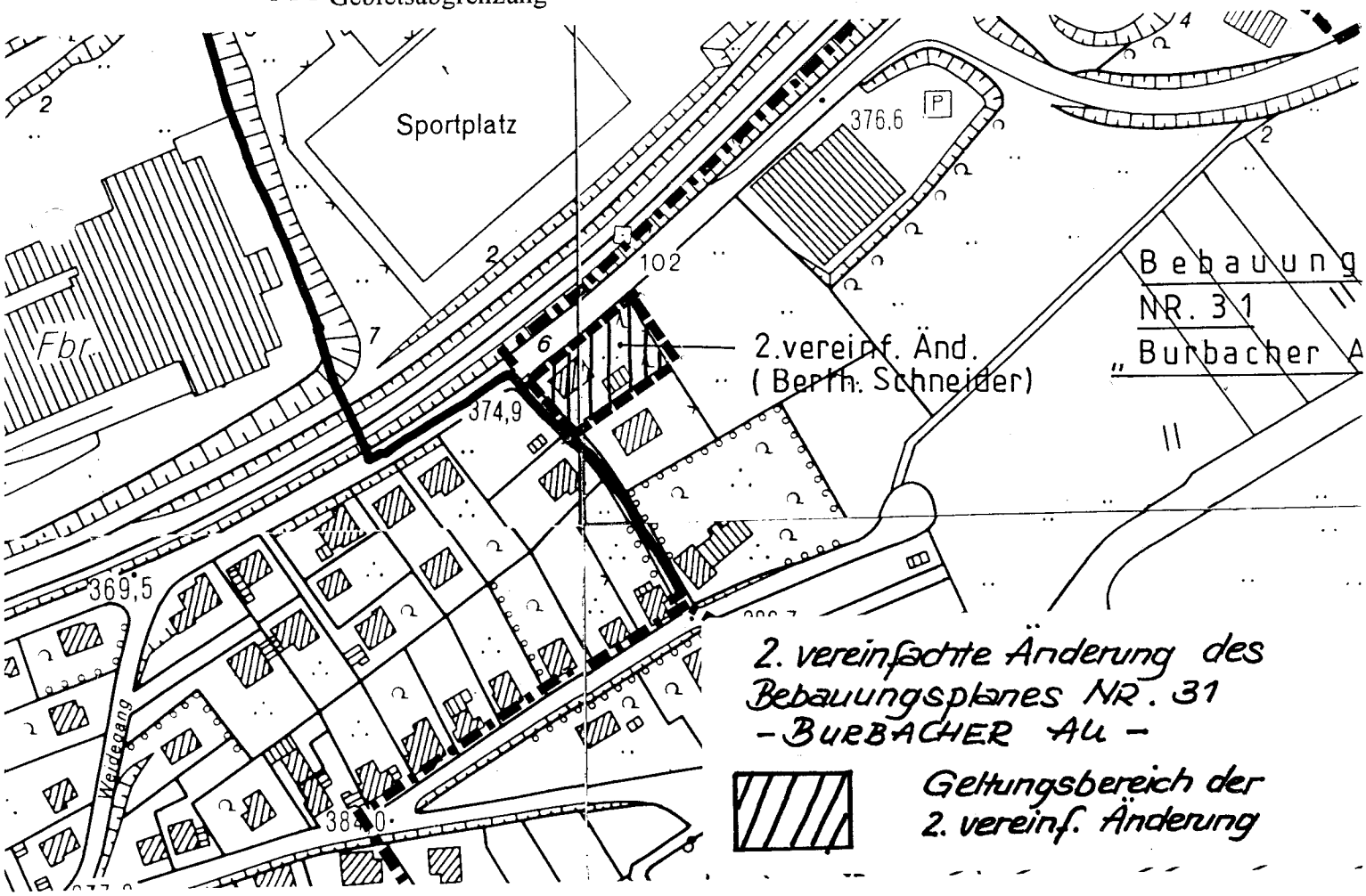
zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Burbacher Au", Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

1.0 Verfahrensstand

- ❑ Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB
- ❑ Bürgerbeteiligung gemäß § 13 Ziffer 2 BauGB
- ❑ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Ziffer 3 BauGB
- ❑ Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB

2.0 Übersichtsplan

Die Abgrenzung des Gebietes geht aus nachstehender Skizze hervor.
- - - Gebietsabgrenzung



3.0 Anlaß und Ziele der Planungsaufstellung

Der Eigentümer der Flurstücke 651 und 652, Flur 2, Gemarkung Burbach plant im östlichen Bereich seines Grundstückes den Bau eines Einfamilienhauses, wobei die im oben genannten Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze im Osten um ca. 5m überschritten wird. Um eine planungsrechtliche Basis für die Baumaßnahme zu erwirken, ist es notwendig, den Bebauungsplan d.h. die Baugrenze entsprechend dem oben genannten Antrag zu ändern.

4.0 Bauleitplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB wurde in der Sitzung des Rates am 03.11.1997 gefaßt. Die Beratung und der Beschluß über die während der Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgte in der Ratssitzung vom 23.03.1999. In gleicher Sitzung wurde die oben genannte Änderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB beschlossen.
Da bei diesem Verfahren die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 13 BauGB), sind anstelle der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Offenlegung die Einverständniserklärungen der anliegenden Eigentümer eingeholt worden und nur die maßgeblichen Träger öffentlicher Belange beteiligt worden (§13 Ziffer 2 und Ziffer 3 BauGB).

5.0 Rechtsgrundlagen

Aufgrund

- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1997 (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 vom 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 die Änderung des Bebauungsplans als Satzung

beschlossen.

Die Begründung lag dem Rat bei Satzungsbeschluß vor.

6.0 Übergeordnete Planvorgaben

6.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.1974

6.2 Bebauungsplan Nr. 31 "Burbacher Au"

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.04.1996

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Ortslage der Gemarkung Burbach, Flur 2, Flurstücke 651 und 652. Die Grundstücke werden im Norden durch die "Hubertusstraße", im Westen durch den Weg "Am faulen Stück", im Osten durch Grünfläche und im Süden durch sich anschließende Wohnbebauung begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,1 ha.

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich wird unverändert der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 "Burbacher Au" als Mischgebiet ausgewiesen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen werden unverändert vom oben genannten Bebauungsplan übernommen:

- Grundflächenzahl (GRZ) : 0,6
- Geschoßhöhe (GH) : < 13,0m
- offene Bauweise (O)

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandene Baugrenze wurde im Osten des Grundstückes um ca. 5m parallel nach Osten verschoben.

8.4 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften liegen für den gesamten Bebauungsplan Nr. 31 "Burbacher Au" nicht vor. Für den Änderungsbereich wird auf diese Festsetzung somit auch verzichtet.

9.0 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Flurstücke 651 und 652 erfolgt über die "Hubertusstraße".

10.0 Wasserversorgung

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

11.0 Entwässerung

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

Der Paragraph 51a Landeswassergesetz (LWG) verpflichtet zur Versickerung und Verrieselung von Niederschlagswasser oder zur ortsnahen Einleitung in ein Gewässer bei Erstbaumaßnahmen nach dem 01.01.1996. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, da der Boden in diesem Bereich laut ökologischem Fachbeitrag zum Landschaftsplan Burbach, Kreis Siegen-Wittgenstein, nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweist und der technische und wirtschaftliche Aufwand für diese Plangebietsgröße unverhältnismäßig groß ist (gemäß § 51a Abs. 4 LWG).

Die Beseitigung des Niederschlagswassers des noch unbebauten Grundstückes ist bei der Berechnung des Kanalisationsnetzes mitkalkuliert worden.

12.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

13.0 Gasversorgung

Ein Anschluß des Plangebietes an das vorhandene Gasnetz der Westfälischen Ferngas AG ist möglich. Ein Anschluß muß jedoch beantragt werden.

14.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffstiefe richtet sich nach der maximal zu erwartenden baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes. Diese wurde in dem Ursprungsplan Nr. 31 "Burbacher Au" durch die Grundflächenzahl von 0,6 maßgeblich bestimmt. Da die Grundflächenzahl unverändert gegenüber dem o.g. Bebauungsplan in die 2. 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.

15.0 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Besitz eines Eigentümers; bodenordnerische Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

16.0 Denkmalschutz

Im Planbereich befinden sich keine Baudenkmäler, so daß lediglich hinsichtlich evtl. Bodenfunde bei der Bebauung des Plangebietes entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind. Im Rahmen der Bauleitplanung wird diesem Erfordernis durch den nachfolgenden Hinweis Rechnung getragen:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen)".

Burbach, 09.02.1999

Der Bürgermeister

Drbege