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

Begründung

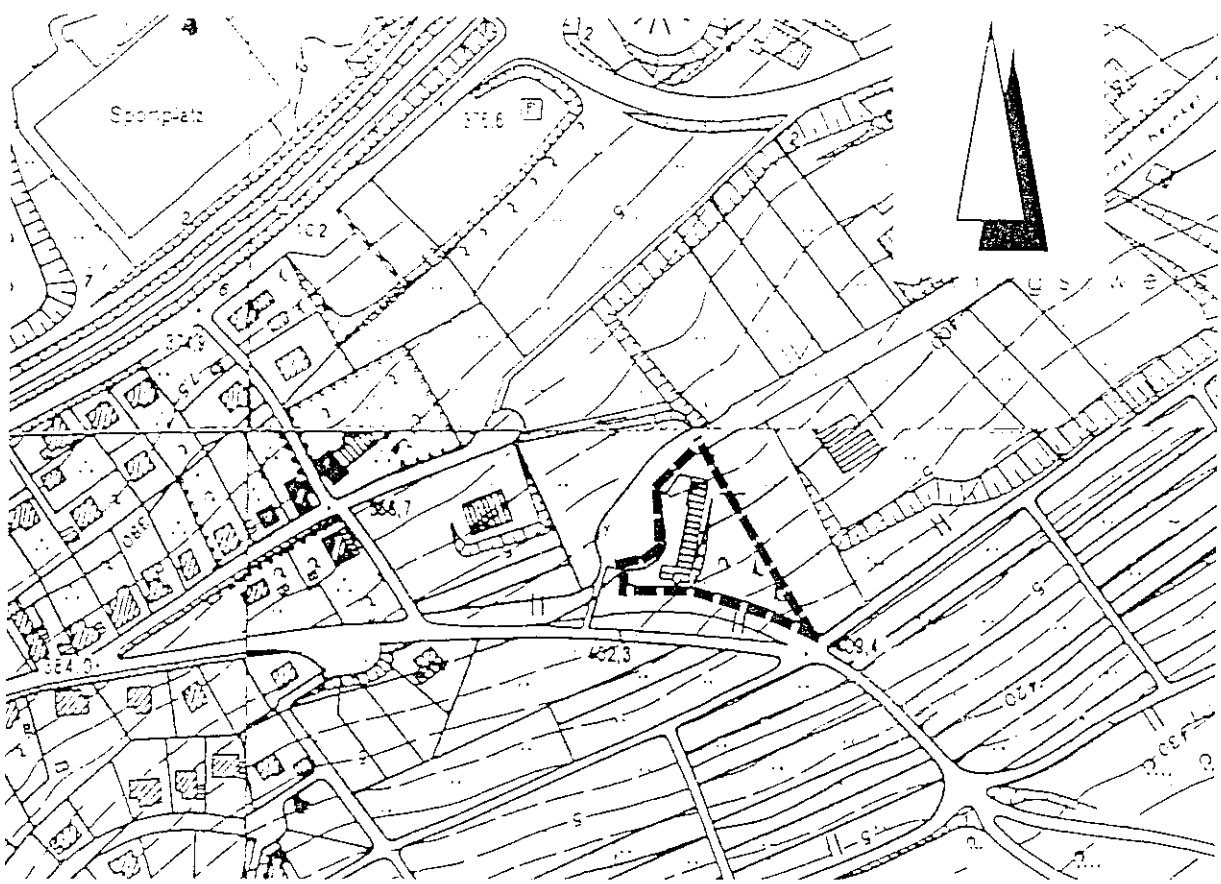
Bebauungsplan Nr. 31 "Burbacher Au", 6. vereinfachte Änderung
Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

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

Durch den Eigentümerwechsel auf dem Grundstück Gemarkung Burbach, Flur 2, Flurstück 583 erfolgte eine Umnutzung der vorhandenen Garagenbebauung in ein Bürogebäude. Um zukünftig eine größere Flexibilität auch bei der Erweiterung dieser Immobilie zu ermöglichen, wird die Erweiterung der "überbaubaren Fläche" nach Südosten hin beantragt. Zur Schaffung dieser planungsrechtlichen Grundlage ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 31 "Burbacher Au", Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach zu ändern. In der Vergangenheit wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Entwässerung des südlich angrenzenden Bereiches ein verrohrter Bachlauf in der zukünftigen Erweiterungsfläche festgesetzt. Dieser ist bisher in diesem Bereich nicht realisiert worden; eine Verlagerung der geplanten Bachlaufführung ist unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung der "überbaubaren Fläche" nach Süden hin möglich.

4.0 Bauleitplanverfahren

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als "gewerbliche Baufläche" 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 11.12.2001 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 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.31 "Burbacher Au", 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 "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

6.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 31 "Burbacher Au", Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach vom 26.04.1996.

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der bebauten Ortslage von Burbach in der Gemarkung Burbach und betrifft das Grundstück Flur 2, Flurstück 583.Der Planbereich wird im Norden, Osten und Westen durch gewerblich genutzte

Bebauung begrenzt und im Süden durch Grünfläche. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,3 ha.

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird unverändert zum bisher geltenden Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 31 "Burbacher Au" als "nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet" (GE1) festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,00m werden ebenfalls unverändert vom bisher geltenden Planungsrecht in die Änderung übernommen.

8.3 Bauweise

Auf eine Festsetzung der Bauweise wird aus Gründen der größeren Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücksfläche verzichtet.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die "überbaubare Grundstücksfläche" wird nach Südosten erweitert, um eine größere Flexibilität bei der baulichen Erweiterung der bereits bestehenden Bebauung zu ermöglichen. Der im Ursprungsbebauungsplan Nr. 31 "Burbacher Au" festgesetzte -aber bisher nicht realisierte verrohrte Bachlauf im Süden- wird an die östliche Plangebietsgrenze als Verlängerung des vorhandenen Bachlaufes verlagert.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Auf gestalterische Bauvorschriften wird wie im bereits bestehenden Bebauungsplan verzichtet.

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die "Carl-Benz-Straße".

9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die von der "Carl-Benz-Straße" abzweigende "Ernst-Heinkel-Straße". Ferner ist eine Zufahrt über die Verlängerung des "Haiger Wegs" bzw. den "Holzhäuser Weg" geplant.

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 Trennsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal mit einem Klärwerk in Herdorf.

11.2 Niederschlagswasser

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist dem auf der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden offenen Bachlauf zuzuführen, der wiederum im Regenwasserkanal des in der "Ernst-Heinkel-Straße" vorhandenen Trennsystems mündet. Bei der Dimensionierung des Trennsystems in der "Ernst-Heinkel-Straße" ist die Fläche des Änderungsbereiches bereits berücksichtigt worden. Die Anforderungen des § 51 a LWG NRW werden somit erfüllt. Bezüglich des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten aber bisher nicht realisierten verrohrten Bachlaufes wird auf Punkt 8.4 "überbaubare Grundstücksfläche" verwiesen.

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" bzw. "Holzhäuser Weg".

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 0,8 in die Änderung übernommen. Durch die Vergrößerung der "überbaubaren" Grundstücksfläche wird lediglich die Flexibilität der Gebäudestellung erhöht.
Da jedoch bei diesem Vorhaben die im Bebauungsplan festgesetzte "private Grünfläche" überplant wird, wurde mit dem Antragsteller vereinbart, diesen Flächenverlust von ca. 250 m² im westlichen Bereich des Grundstückes, der derzeit nur als "nicht überbaubare Grundstücksfläche" festgesetzt ist, entsprechend in der Bebauungsplanänderung durch die Festsetzung mit "privater Grünfläche" zu kompensieren. Es handelt sich somit nur um einen Flächentausch. Zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind 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 UVP aufgeführten Projekte; somit bedarf es für diese Verfahren keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

15.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind seitens der Gemeinde Burbach nicht erforderlich, da sich das gesamte Grundstück des Änderungsbereiches im Besitz eines Eigentümers befindet und die Erschließung bereits gesichert 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 18.10.2002
Der Bürgermeister
i.A.

Feigs

Anlage(n):