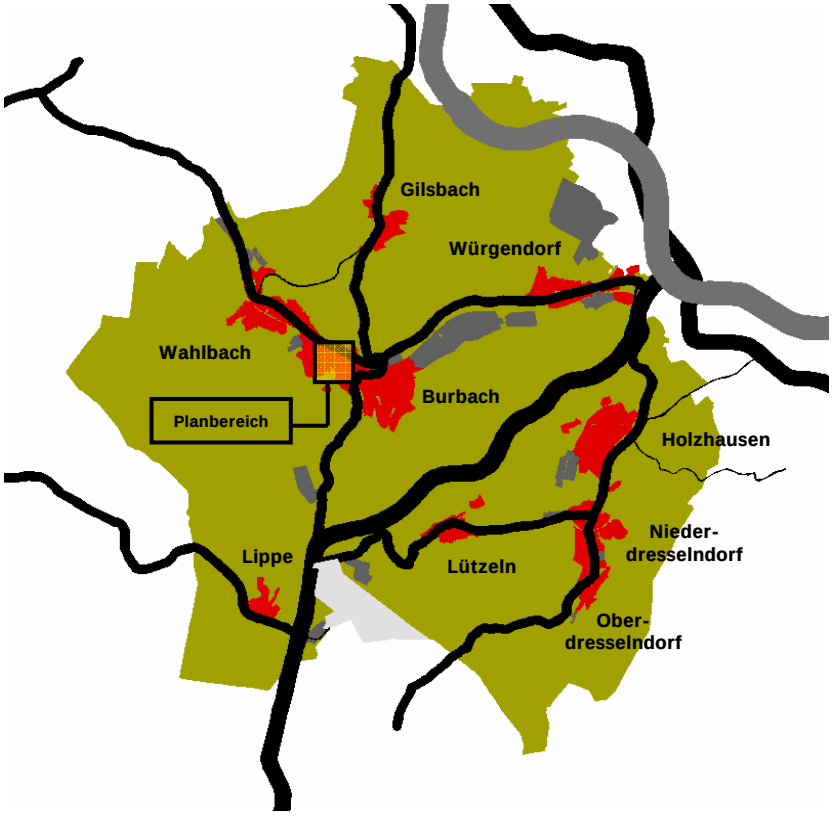


Begründung

Bebauungsplan Nr. 4C „An der Burg“, 3. vereinfachte Änderung, Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

GEMEINDE BURBACH
Stadtplanung

Projektbearbeitung
Projektbetreuung

Gemeinde Burbach
Fachbereich 3 – Bauen, Planen, Umwelt
Eicher Weg 13
57299 Burbach
Dipl. Ing. Christian Feigs
Telefon: 02736 / 45 61
Telefax: 02736 / 45 55
E-mail: c_feigs@burbach-siegerland.de
Mitarbeit: Ulrike Strunk

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung 4

2.0 Bauleitplanverfahren 4

3.0 Lage und Größe des Plangebietes 5
3.1 Lage und Abgrenzung 5
3.2 Größe und Gliederung 5
3.3 Lageplanübersicht 6

4.0 Baubestand 7

5.0 Plangrundlagen 7
5.1 Bestand 7
5.2 Planung 8
5.3 Plangrundlagenübersicht 9

6.0 Planinhalte 10
6.1 Art der baulichen Nutzung 10
6.2 Maß der baulichen Nutzung 10
6.3 Bauweise 11
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 11
6.5 Örtliche Bauvorschriften 11

7.0 Verkehrserschließung 12
7.1 Äußere Erschließung 12
7.2 Innere Erschließung 12
7.3 Erschließungsplanübersicht 12

8.0 Wasserversorgung 13
8.1 Trinkwasserversogung 13
8.2 Löschwasserversogung 13

9.0 Abwasserbeseitigung 13
9.1 Schmutzwasser 13
9.2 Niederschlagswasser 13

10.0 Strom, Gas, Telekommunikation 14

11.0 Natur und Landschaft 14

12.0 Bodenbelastungen 15
12.1 Altlasten 15
12.2 Kampfmittel 15
12.3 Bergbau 16

13.0 Bodenordnung 16

14.0 Denkmalschutz 16

15.0 Quellenverzeichnis 17
15.1 Gesetzesgrundlagen 17
15.2 Plangrundlagen 18

1.0 Anlass und Ziele der Planung

Im Rahmen eines Grundstückstauschgeschäftes im Zusammenhang mit dem Umlegungsverfahren für das Neubaugebiet Nr. 4D „An der Burg“ ist das Grundstück Gemarkung Burbach, Flur 13, Flurstück 165 ins Eigentum der Gemeinde Burbach übergegangen. Eine Nutzung bzw. Bebauung zu Wohnzwecken mit einem Wohnhaus ist nach dem derzeit für dieses Grundstück geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 4C „An der Burg“) grundsätzlich möglich. Es empfiehlt sich jedoch aufgrund der verhältnismäßig großen Grundstücksgröße (990 m²), das Grundstück zu teilen, um zwei Bauplätze anbieten zu können. Für diese Maßnahme ist die im Bebauungsplan Nr. 4C „An der Burg“ festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ausreichend zu erweitern.

2.0 Bauleitplanverfahren

Verfahrensstand	Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	Ratsbeschluss	Bekanntmachung im Amtsblatt	Durchführung	Abwägung Ratsbeschluss
		Datum	Datum	Dauer	Datum
X	Aufstellungsbeschluss nach §2/1*(1)	04.12.2007		____	____
__	(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(2)	____	____	____	____
__	(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(2)	____	____	____	____
X	(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(3)	04.12.2007	26.03.2008	07.04.2008 bis 08.05.2008	17.06.2008
X	(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(3)	04.12.2007	26.03.2008	27.03.2008 Bis 08.05.2008	17.06.2008
X	Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB*(4)	17.06.2008	16.07.2008	____	____
	Genehmigung*(5)	____	____	____	____

Hinweise:

*(1) Beschluss in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beim qualifizierten Verfahren oder in Verbindung mit § 13 BauGB beim vereinfachten Verfahren.

*(2) Beschluss und Verfahrensschritt entfallen bei vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

*(3) Die Öffentlichkeitsbeteiligung beinhaltet beim qualifizierten Verfahren nicht nur die Auslegung von Planentwurf, Begründung und anderen verfahrensrelevanten Unterlagen, sondern auch die Auslegung von Umweltbericht und verfahrensbezogenen Stellungnahmen.

*(4) Die Begründung (sowie der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung beim qualifizierten Verfahren) werden in gleicher Sitzung beschlossen.

*(5) Entfällt bei Bebauungsplanverfahren, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

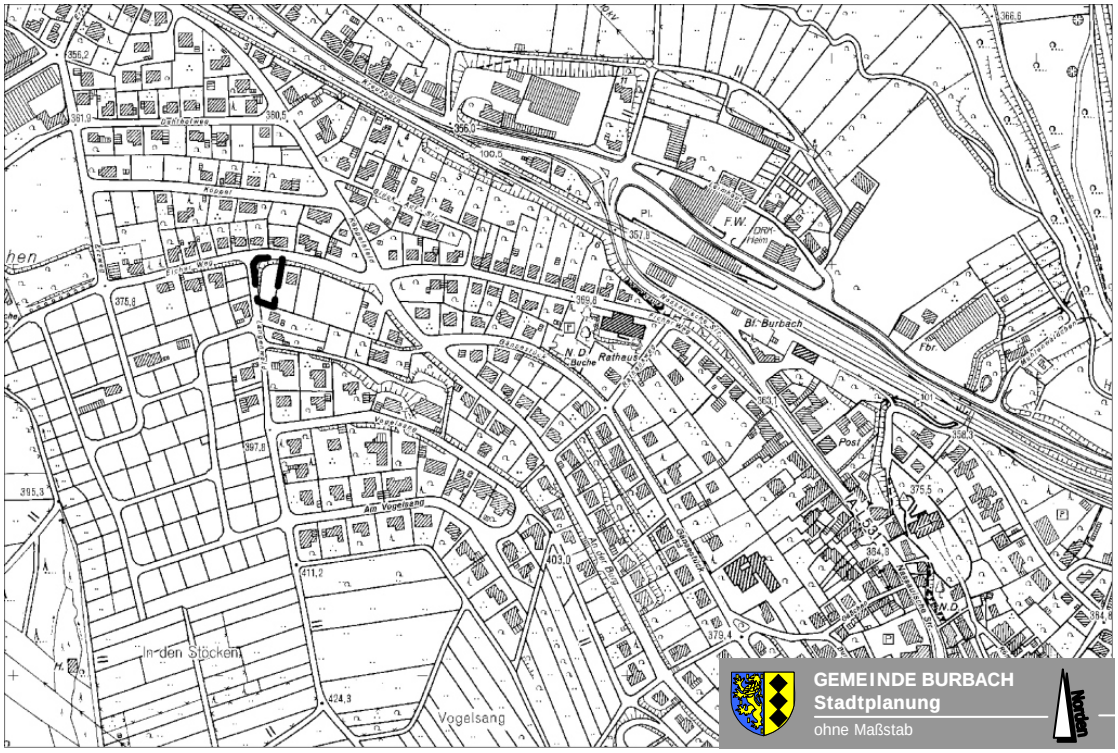
3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Ortschaft Burbach in der Gemarkung Burbach, Flur 13, Flurstück 165. Die Fläche wird im Norden durch die Straße „Eicher Weg“, im Osten und im Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch die „Langenwaldstraße“ begrenzt.

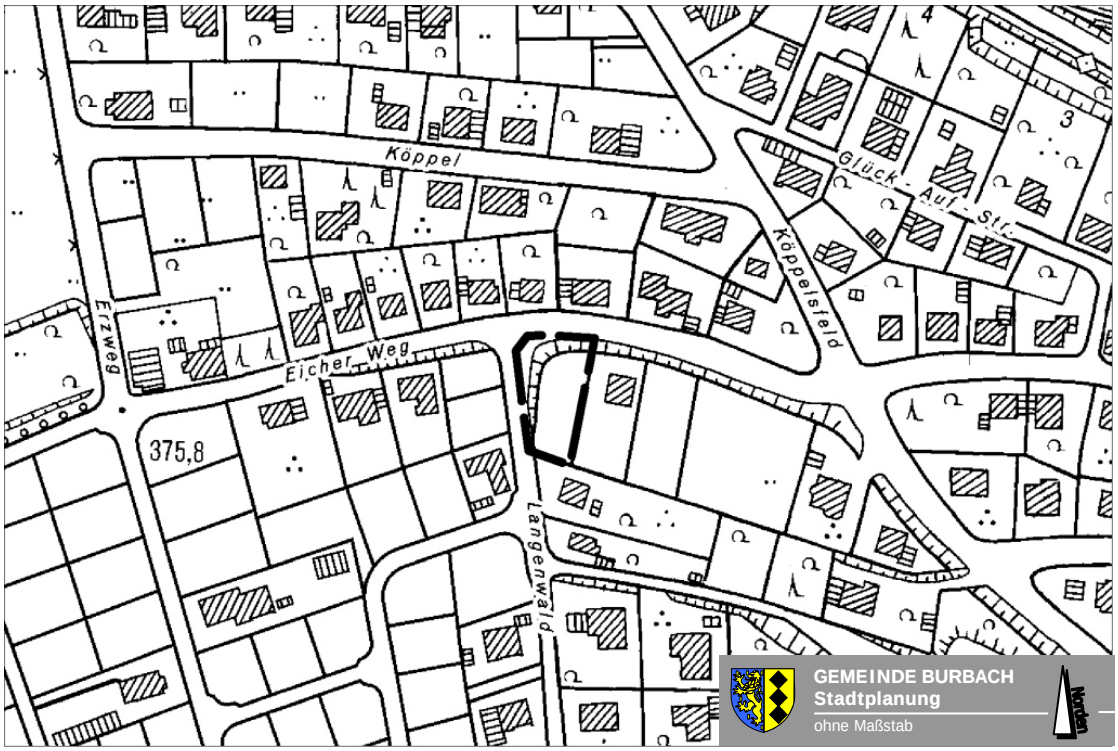
3.2 Größe und Gliederung

Flächenutzung	**Flächengröße in m²**
Wohngebiet: (überbaubare Grundstücksfläche)	795,35
Wohngebiet: (nicht überbaubare Grundstücksfläche)	198,23
Wohngebiet: (nach Grundflächenzahl bebaubar)	397,43
Gesamtfläche Plangebiet	**(=0,10ha) 993,58**

3.3 Lageplanübersicht



Lageplan – Auszug Deutsche Grundkarte
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches



Detaillageplan - Auszug Deutsche Grundkarte
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches



Detaillageplan – Auszug Luftbild 2004
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches

4.0 Baubestand

Im Planbereich befinden sich bis dato keine baulichen Anlagen.

5.0 Plangrundlagen

5.1 Bestand

Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1989 als „Wohnsiedlungsbereich“ ausgewiesen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als "Wohnbaufläche" gemäß § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Der gesamte Planbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 4C “An der Burg”, Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach vom 18.09.1975 gemäß §30 Baugesetzbuch (BauGB). Das Plangebiet ist bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

5.2 Planung

Übergeordnete Planung

Eine Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist aufgrund der Darstellung als „Wohnsiedlungsbereich“ im gültigen Gebietsentwicklungsplan nicht erforderlich und somit bereits durch die Landesplanung abgedeckt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Da der Planbereich im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist, bedarf es keiner Änderung des Flächennutzungsplanes.

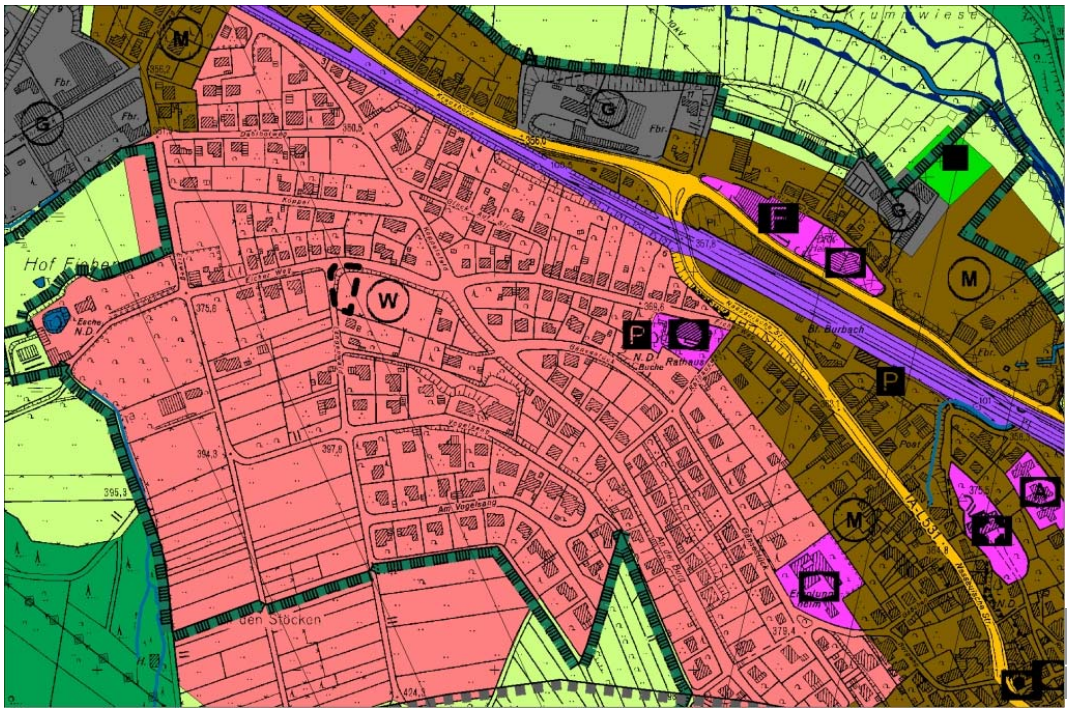
Verbindliche Bauleitplanung

Durch das Verfahren der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4C „An der Burg“, Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach wird das unter Punkt 1.0 der Begründung dargelegte beabsichtigte Planungsrecht nach § 30 BauGB geschaffen.

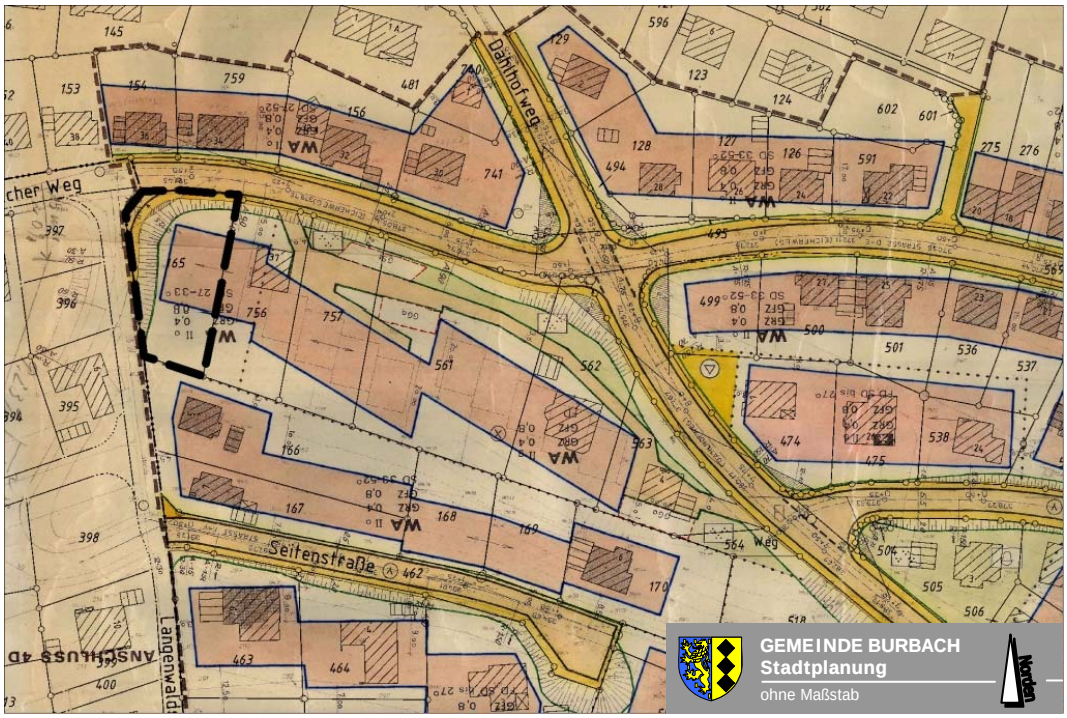
5.3 Plangrundlagenübersicht



Auszug Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreise Siegen–Wittgenstein u. Olpe) vom 10.10.1989
– – – – Planungsbereich



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Burbach vom 16.06.2006
– – – – – Abgrenzung des Geltungsbereiches



Auszug - Bebauungsplan Nr. 4C „An der Burg“
– – – · Abgrenzung der Bebauungsplanänderung

6.0 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan entsprechend der Eigenart des Baugebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß §4 Abs. 1, 2 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden für unzulässig erklärt, da der gesamte Bereich des Baugebietes ein durch Wohnen geprägtes Gebiet darstellt, deren Eigenart es zu erhalten gilt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse von zwei Vollgeschossen wird aus Gründen des Gleichheitsgrundsatzes unverändert vom bereits bestehenden Bebauungsplan in die Änderung übernommen. Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die neuen Baukörper in den Bestand integrieren und ein ungewolltes „Höhenwachstum“ der Bebauung

unterbunden wird. Die für „Allgemeine Wohngebiete“ nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) wird unverändert vom bisher gültigen Bebauungsplan übernommen.

6.3 Bauweise

Mit Hilfe der Beschränkung der zulässigen Haustypen und Wohneinheiten wird versucht, die bestehende städtebauliche Eigenart des überwiegend Ein- und Zweifamilienhaus geprägten Wohngebietes zu erhalten und gleichzeitig ein zu hohes Aufkommen von fließendem und ruhendem Verkehr zu verhindern. Der bestehende attraktive Wohnwert des Baugebietes kann somit bewahrt werden.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 4C „An der Burg“ festgesetzte „überbaubare Grundstücksfläche“ wird im Rahmen dieses Änderungsverfahrens so angepasst, dass im Planbereich zwei bebaubare Grundstücke entstehen können und zugleich eine möglichst große Flexibilität bei der Gebäudestellung erreicht werden kann.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Bei der Festlegung der örtlichen Bauvorschriften wurde insbesondere vor dem Hintergrund des Gleichheitsgrundsatzes versucht, die Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes und die einer unmittelbar angrenzenden Änderung sowie die Gestaltung der bereits vorhandenen baulichen Anlagen im übrigen Baugebiet und mögliche Gestaltungswünsche zukünftiger Grundstücksbesitzer insbesondere im Hinblick auf die Nutzung von regenerativer Energie (z.B. Installation von Solaranlagen) in Einklang zu bringen. Ferner erfolgt die Regelung der örtlichen Bauvorschriften mit der Zielsetzung einer adäquaten Integration der neuen Baukörper in den städtebaulich regional - typischen Materialkontext.

7.0 Verkehrserschließung

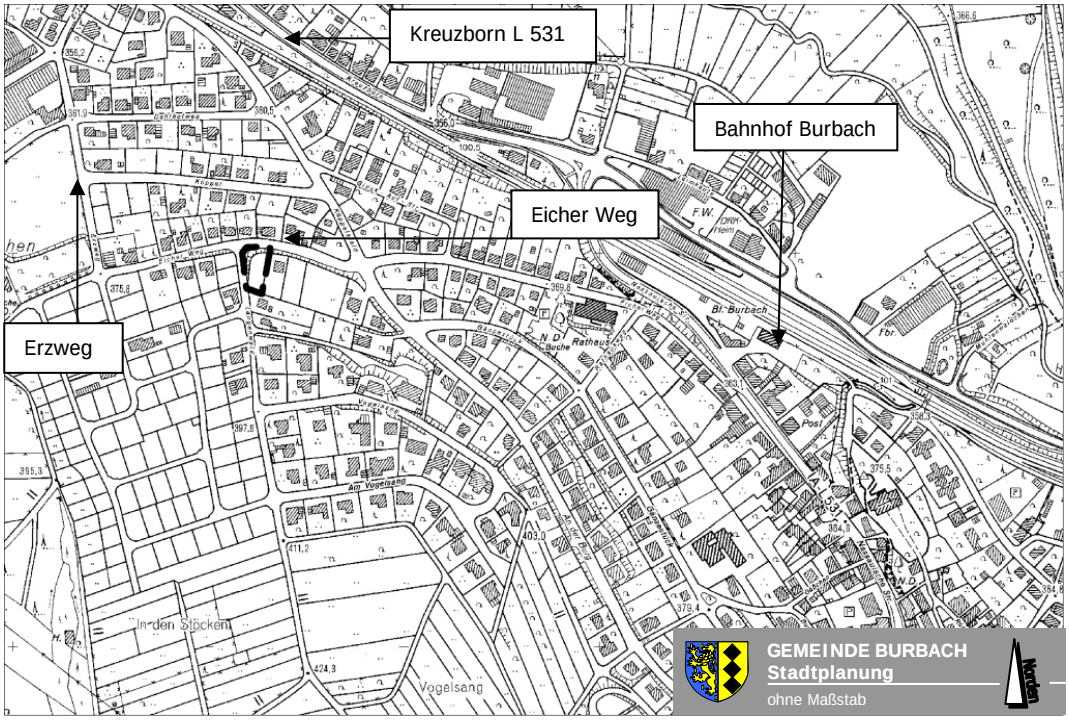
7.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des gesamten Baugebietes „An der Burg“ erfolgt u.a. über die von der Straße „Kreuzborn“ (L 531) abzweigende Straße „Erzweg“, über den der „Eicher Weg“ bzw. die Langenwaldstraße“ erreichbar ist. Die L 531 mündet östlich des Ortsteils Würgendorf in die B 54, über die der Autobahnanschluss Haiger/Burbach – A45 Frankfurt/Dortmund unmittelbar erreichbar ist. Durch die relativ kurze Entfernung bis zum Autobahnanschluss ist eine optimale überregionale Anbindung des Wohngebietes gewährleistet.

7.2 Innere Erschließung

Es bedarf keines inneren Erschließungssystems da der Planbereich bereits ausreichend über den „Eicher Weg“ bzw. die „Langenwaldstraße“ erschlossen ist

7.3 Erschließungsplanübersicht



Auszug aus der Deutschen Grundkarte
– – – -Abgrenzung des Geltungsbereiches

8.0 Wasserversorgung

8.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planbereiches erfolgt bereits durch die Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Wasserverband Siegerland. Ein Anschluss neuer Bauvorhaben an das Wasserversorgungsnetz muss beim Tiefbau/Wasserwerk der Gemeinde Burbach beantragt werden.

8.2 Löschwasserversorgung

Die Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird unverändert vom Bebauungsplan Nr. 4C „An der Burg“ in die 3. vereinfachte Änderung übernommen. Für diese Nutzungsart kann nach dem derzeitigen technischen Stand ein Löschwasserbedarf von 48m^3/h über 2 Stunden durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burbach sichergestellt werden.

9.0 Abwasserbeseitigung

9.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung kann über den in der Straße „Eicher Weg“ bzw. „Langenwaldstraße“ vorhandenen Schmutzwasserkanal der Gemeinde Burbach erfolgen und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal mit der Kläranlage in Herdorf. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung, da der Bereich bei der Planung des gesamten Baugebietes „An der Burg“ berücksichtigt wurde. Anschlussmodalitäten sind mit dem Tiefbauamt der Gemeinde Burbach abzustimmen.

9.2 Niederschlagswasser

Nach § 51a Landeswassergesetz Nordrhein – Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Bei der Dimensionierung und Genehmigung

der bestehenden Trennkanalisationsnetzplanung und des Regenrückhaltebeckens „An der Burg“ ist die Fläche des Änderungsbereiches bereits berücksichtigt worden. Hiermit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des § 51a Landeswassergesetz Nordrhein – Westfalen erfüllt. Aufgrund des Trennerlasses des MUNLV vom 26.05.2004 ist nur die Einleitung von unbelastetem/unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig. Nicht abriebsfrei Metalldächer und das Waschen von Fahrzeugen sind somit im Plangebiet unzulässig.

10.0 Strom, Gas, Telekommunikation

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes kann durch die RWE Rhein Ruhr Strom Netzservice GmbH bzw. durch die RWE Rhein Ruhr Gas Netzservice GmbH sichergestellt werden. Ein Anschluss weiterer geplanter Bauvorhaben an das Strom- bzw. Gasnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden. Der Kontakt ist mit dem Bauherrenberatungsteam des Versorgers aufzunehmen.
Ein Anschluss an die Telekommunikationlinien der Deutschen Telekom besteht ebenfalls.
Ein Anschluss weiterer geplanter Bauvorhaben an das Fernmeldenetz ist somit möglich und muss mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden; hier ist ebenfalls das Bauherrenberatungsbüro des entsprechenden Versorgers zu kontaktieren.

11.0 Natur und Landschaft

Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach §13 Abs. 3 BauGB für das vereinfachte Bebauungsplanänderungsverfahren nicht erforderlich.

Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

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 in die Änderung übernommen. Durch die Vergrößerung der "überbaubaren

Grundstücksfläche" wird lediglich die Flexibilität der Gebäudestellung erhöht. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

Nach §62 LGNW geschützte Biotope

Nach § 61 LG NRW geschützte Biotope liegen nach Erkenntnissen der Verwaltung im Plangebiet nicht vor.

FFH- und Vogelschutz

Eine FFH- und Vogelschutzgebietsausweisung liegt für diesen Bereich nicht vor. Auch Belange des Umgebungsschutzes sind nicht betroffen, da entsprechende geschützte Flächen in einer ausreichenden Entfernung zum Plangebiet liegen.

12.0 Bodenbelastungen

12.1 Altlasten

Nach dem der Gemeinde vorliegenden Altlastenkataster und nach Aussage der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu rechnen. Die Vermeidung von überschüssigen 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.

12.2 Kampfmittel

Die der Gemeinde Burbach zur Verfügung stehenden Karten der Bezirksregierung Arnsberg lassen für den Planbereich und die Umgebung keine Bombenabwürfe erkennen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub dennoch auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der

Gemeinde Burbach zur Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes zu verständigen.

12.3 Bergbau

Das o.a. Plangebiet liegt teilweise über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Waidmannsglück“. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW liegt der Planbereich außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Im geplanten Baugebiet selbst ist kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf diesen Bereich ist daher nicht zu rechnen.

13.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind seitens der Gemeinde Burbach für den Planbereich grundsätzlich nicht erforderlich, da eine ausreichende Erschließung für das Plangebiet vorliegt. Für die unter Punkt 1.0 der Begründung dargestellte angestrebte Vermarktung des Plangebietes als zwei Bauplätze ist seitens der Gemeinde Burbach noch eine Teilung des Grundstückes vorzunehemen.

14.0 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL – Archäologie für Westfalen, Inder Wüste 4, 57462 Olpe (Telefon Nummer: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

15.0 Quellenverzeichnis

15.1 Gesetzesgrundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833, 2852).

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, zuletzt geändert am 09.12.2006 (BGBl. I S. 2819).

Landesbauordnung (BauONW)

Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen, Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NW S. 615).

Gemeindeordnung (GONW)

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 03.05.2005 (GV NW S. 498).

15.2 Plangrundlagen

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Gebietsentwicklungsplan (GEP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1989.

Flächennutzungsplan (FNP)

Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006.

Landschaftsplan (LP)

Landschaftsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2003

Bebauungsplan (BP)

Bebauungsplan Nr. 4C „An der Burg“ der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.09.1975.