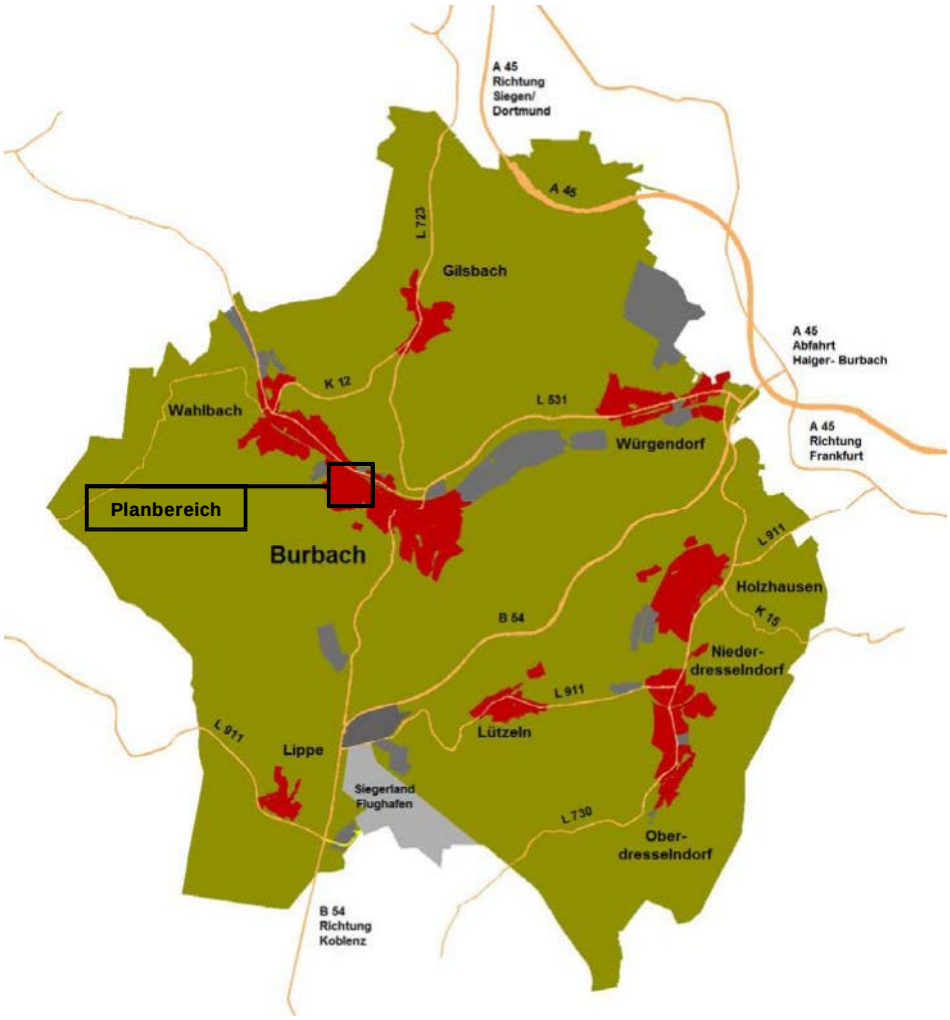


BURBACH
ERFOLG LIEGT IN UNSERER NATUR

Begründung

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

Gemeinde Burbach Der
Bürgermeister Wirtschaftsförderung
- Stadtplanung Eicher Weg 13
57299 Burbach

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Gemeindeverwaltung:

Gemeinde Burbach
Eicher Weg 13
57299 Burbach
Ansprechpartner:
Dipl. Ing. Christian Feigs

Planungsbüro:

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden
Ansprechpartner:
Dipl. Ing. Bauwesen (FH) Birgit Roeßing

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung 5

1.1 Städtebauliche Zielsetzung 5

1.2 Übersicht der Planänderungen 6

2.0 Bauleitplanverfahren 6

2.1 Verfahrenshinweise 6

2.2 Verfahrensschritte 7

3.0 Lage und Größe des Plangebietes 8

3.1 Lage und Abgrenzung 8

3.2 Größe und Gliederung 9

3.3 Lageplanübersicht 9

4.0 Baubestand 10

5.0 Plangrundlagen (Bestand) 11

5.1 Übergeordnete Planung 11

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung 11

5.3 Verbindliche Bauleitplanung 11

6.0 Plangrundlagen (Planung) 11

6.1 Übergeordnete Planung 11

6.2 Vorbereitende Bauleitplanung 11

6.3 Verbindliche Bauleitplanung 11

6.4 Plangrundlagenübersicht 12

7.0 Planinhalte (Bestand) 14

7.1 Übersicht Planinhalte 14

7.2 Übersicht Planänderungen 14

8.0 Planinhalte (Planung) 15

8.1 Art der baulichen Nutzung 15

8.2 Maß der baulichen Nutzung 15

8.3 Bauweise / Zahl der zulässigen Wohneinheiten 16

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche 16

8.5 Örtliche Bauvorschriften 17

9.0 Verkehrserschließung 17

9.1 Äußere Erschließung 17

9.2 Innere Erschließung 18

9.3 Erschließungsplanübersicht 18

10 Wasserversorgung 19

10.1 Trinkwasserversorgung 19

10.2 Löschwasserversorgung 19

11.0 Abwasserbeseitigung 20
11.1 Schmutzwasser 20
11.2 Niederschlagswasser 20
12.0 Stromversorgung 20
13.0 Gasversorgung 21
14.0 Telekommunikation 21
15.0 Natur und Landschaft 21
15.1 Eingriffsregelung 21
15.2 Umweltprüfung 21
15.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 22
16.0 Bodenbewertung 22
16.1 Altlasten 22
16.2 Bergbau 22
16.3 Kampfmittel 22
17.0 Bodenordnung 23
18.0 Denkmalschutz 23
19.0 Rechtliche Grundlagen 23
20.0 Planungsvorgaben - Übersicht 25

1.0 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Burbach, Flur 13, Flurstücke 275, 276 und 807 ist mit dem Anliegen an die Gemeinde Burbach herangetreten, die nördliche Teilfläche der Grundstücke 275 und 276 mit einem Wohnhaus bebauen zu wollen. Da für diesen Bereich in dem für dieses Areal geltenden Bebauungsplan Nr. 4C „An der Burg“ jedoch keine überbaubare Fläche festgesetzt ist, fehlt es an der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Genehmigung des Bauvorhabens. Zudem soll ein Teilbereich des Flurstücks 807 ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen werden, um das Allgemeine Wohngebiet zu erweitern. Hierdurch kann eine rückwärtige Bebauung realisiert werden. Der Eigentümer beantragt daher die Änderung des Bebauungsplanes zur Ausweisung einer entsprechenden überbaubaren Grundstücksfläche.



Das Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 4C „An der Burg“

(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

Die Gemeinde Burbach ist im Sinne des Gesetzgebers grundsätzlich bemüht, vor der Ausweisung neuer Baugebiete in Ortsrandlagen, was häufig unter Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen erfolgt, zunächst Baulücken und Brachflächen in bereits bebauten Ortsbereichen (planungsrechtlich) zu aktivieren. Für den Planbereich bietet sich die Möglichkeit einer städtebaulichen Nachverdichtung mit Schaffung einer rückwärtigen Wohnbebauung an, da der genannte Teilbereich des Plangebietes bereits über die gemeindliche Erschließungsstraße „Glück-Auf-Straße“ erschlossen ist. Da durch das Planvorhaben eine Nutzungsintensivierung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche planungsrechtlich vorbereitet wird, erfolgt ein Beitrag zur Innenentwicklung bzw. zur städtebaulichen Nachverdichtung in der Gemeinde Burbach. Ferner kann wertvoller Naturraum im städtebaulichen Außenbereich geschont werden.

1.2 Übersicht der Planänderungen

Die Änderungen im Rahmen der 4. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4C „An der Burg“, Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach umfassen im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Punkte. Im Hinblick auf weitere Details zu den getroffenen Festsetzungen wird auf das Thema Planinhalte der Begründung verwiesen.

- Aufnahme einer max. Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe),
- Festsetzung der Zulässigkeiten der Haustypen Einzel- und Doppelhäuser,
- Modifizierung der überbaubaren Grundstücksfläche (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in Richtung Norden),
- Differenzierung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Anpassung der örtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Dachgestaltung unter Berücksichtigung bewährter Regelungen und der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Burbach

2.0 Bauleitplanverfahren

2.1 Verfahrenshinweise

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,

3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im siedlungsstrukturellen Zusammenhang des Ortes Burbach im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung geschaffen werden. Ergänzend zu einem an der gemeindlichen Erschließungsstraße Eicher Weg im Bestand vorhandenen Wohngebäude ist eine Bebauung des rückwärtigen Grundstückes geplant. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,10 ha. Bei einer zulässigen Grundfläche von GRZ = 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet wird der maßgebliche Schwellenwert von 2,0 ha deutlich unterschritten. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen im Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, der als Anlage der Begründung beigefügt ist).

2.2 Verfahrensschritte

Das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplanverfahrens der Gemeinde Burbach wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung durchgeführt.

Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	**Ratsbeschluss**	**Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Burbach**	**Durchführung**	**Abwägung Ratsbeschluss**
	Datum	**Datum**	**(Ort) / Dauer**	**Datum**
Aufstellungsbeschluss nach §2/1 (und §2/4 BauGB*(1)) (frühzeitige)	13.12.2016	05.04.2017	____	

Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(1) (frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(1)			
(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(2)	13.12.2016	05.04.2017	Rathaus Gemeinde Burbach Zi. 224 18.04.2017 bis 19.05.2017
(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(2)	13.12.2016	____	18.04.2017 bis 19.05.2017
Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB*(3)	11.07.2017	26.07.2017	
Genehmigung*(4)			

Hinweise:

*(1) Beschluss und Verfahrensschritt entfallen bei vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren gemäß §13 (a) BauGB.

*(2) Die Öffentlichkeitsbeteiligung beinhaltet nicht nur die Auslegung von Planentwurf, Begründung und anderen verfahrensrelevanten Unterlagen, sondern auch von Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen und umweltbezogenen Stellungnahmen, sofern es sich nicht nur um ein vereinfachtes bzw. beschleunigtes sondern um ein qualifiziertes Verfahren handelt.

*(3) Die Begründung, und sofern es sich um ein qualifiziertes Verfahren handelt auch der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung werden in gleicher Sitzung beschlossen.

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

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

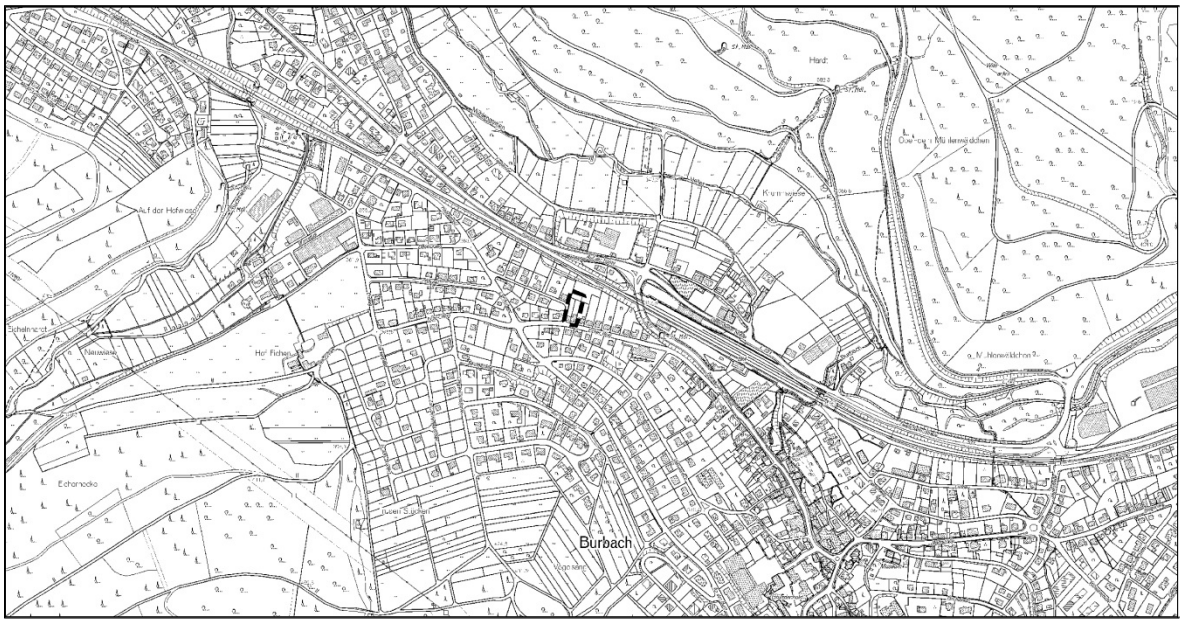
Der Planungsraum befindet sich in der Gemarkung Burbach der Gemeinde Burbach, westlich der Nassauischen Straße im Bereich der bebauten Ortslage, angrenzend zu den gemeindlichen Erschließungsstraßen Eicher Weg und Glück-Auf-Straße. Das Plangebiet wird im Westen, Süden und Osten durch Wohnbebauung begrenzt. Im Norden schließen sich bis zu den vorhanden Bahnanlagen strukturreiche Hausgärten an. Das Plangebiet

selbst, umfasst die Flurstücke 275, 276 und 807 tlw. der Flur 13 und befindet sich planungsrechtlich überwiegend im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4C „An der Burg“. Der Teilbereich des Flurstücks 807 liegt hingegen innerhalb der Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB im Bereich "Burbach" (Ursprungssatzung), die am 16.10.1980 in Kraft getreten ist.

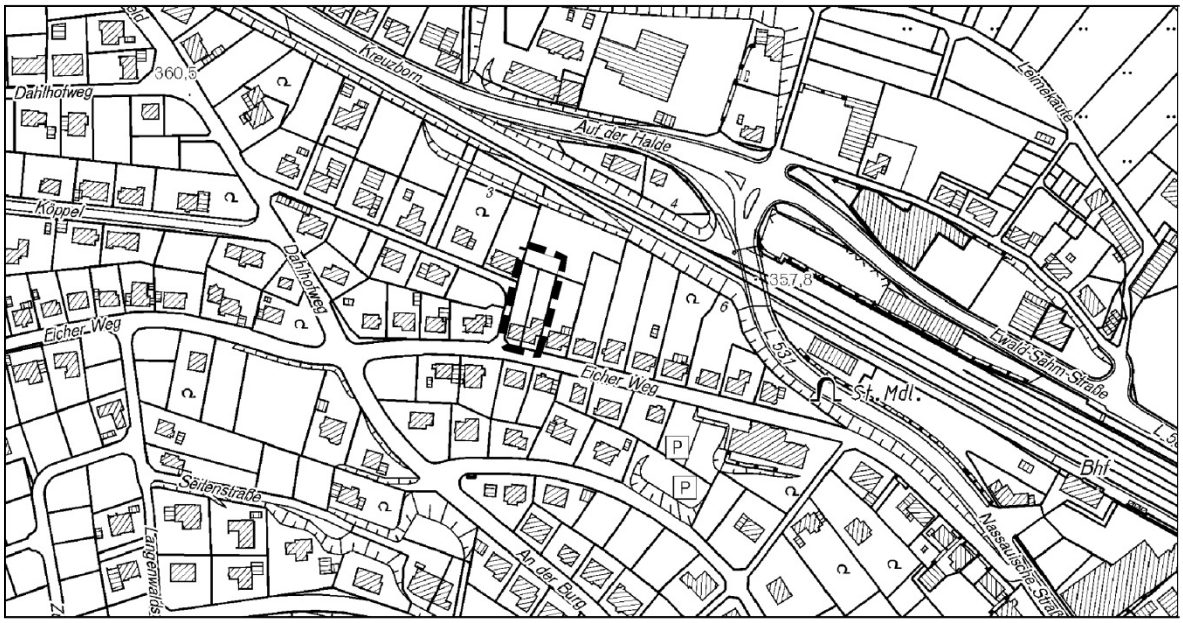
3.2 Größe und Gliederung

Flächennutzung	Teilfläche in m²	Gesamtfläche in m²
Bauflächen Wohngebiet (gesamt)		1.028,00
überbaubare Grundstücksfläche	755,00	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	273,00	
Gesamtfläche Plangebiet	**(= 0,10 ha)**	**1.028,00**

3.3 Lageplanübersicht



Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan – Auszug Deutsche Grundkarte
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)



Detaillageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan - Auszug Deutsche Grundkarte
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)



Detaillageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan – Auszug Luftbild 2013
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

4.0 Baubestand

Das Plangebiet ist mit einem Wohngebäude an der gemeindlichen Erschließungsstraße Eicher Weg bebaut. Die Freiflächen stellen sich als strukturreicher Hausgarten dar, der vereinzelt Obst- und Laubbäume aufweist.

5.0 Plangrundlagen (Bestand)

5.1 Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008 als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ausgewiesen.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4C „An der Burg“, der am 16.01.1973 durch Beschluss des Rates der Gemeinde Burbach als Satzung beschlossen wurde (rechtskräftig seit 18.09.1975). Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für den vorliegenden Geltungsbereich der 4. beschleunigten Änderung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aus.

6.0 Plangrundlagen (Planung)

6.1 Übergeordnete Planung

Eine Anpassung der Planung in diesem Bereich an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist aufgrund der Darstellung im Regionalplan (RP) nicht erforderlich.

6.2 Vorbereitende Bauleitplanung

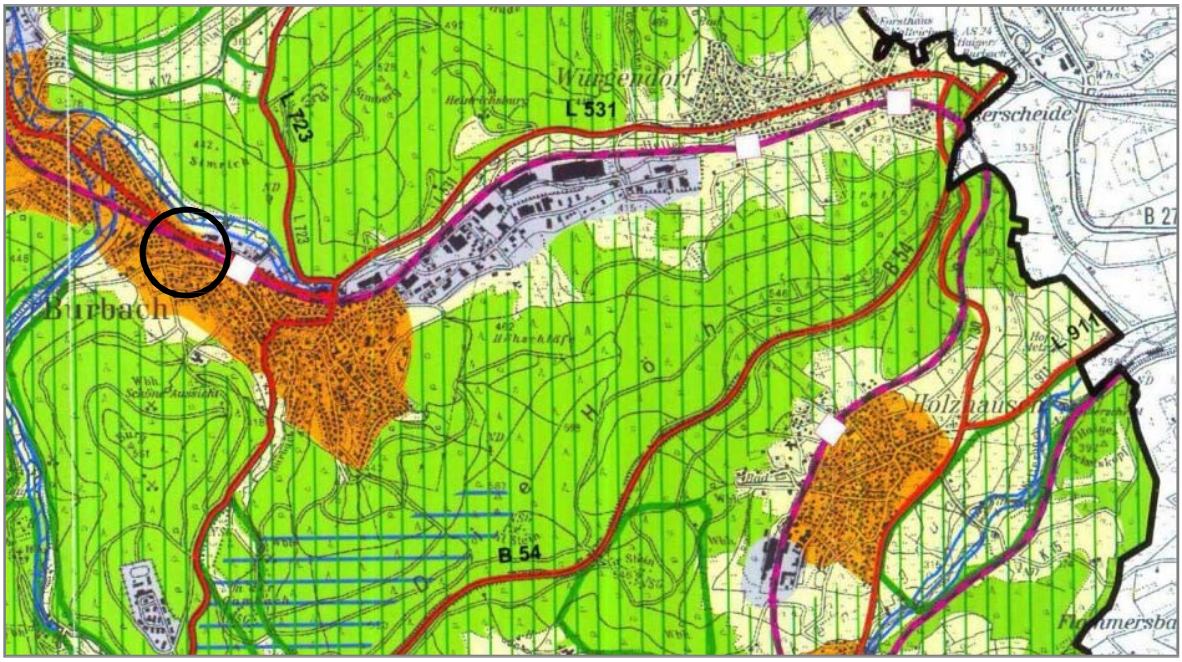
Da der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 bereits Wohnbaufläche darstellt, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird somit nicht erforderlich.

6.3 Verbindliche Bauleitplanung

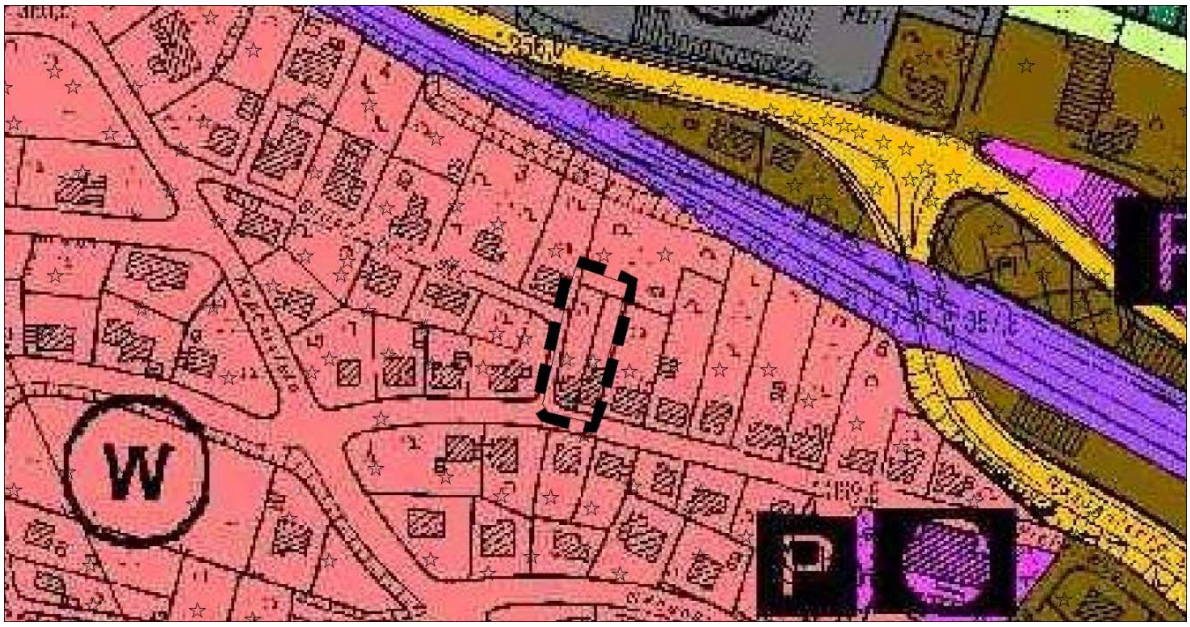
Wie eingangs bereits erläutert, ist das Planziel der 4. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4C „An der Burg“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im rückwärtigen

Grundstücksbereich der Flurstücke 275, 276 und 807 (tlw.) im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung. Insofern ist Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung im Wesentlichen die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes, die Aufnahme einer Festsetzung zur Steuerung der Höhenentwicklung (Firsthöhe), die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, einhergehend mit der Formulierung von Festsetzungen bzgl. der Nutzung der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anpassung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung) unter der Maßgabe, dass sich die künftige Bebauung in das Planumfeld einfügen wird.

6.4 Plangrundlagenübersicht



Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) vom 12.03.2008 mit Plangebiet (schwarzer Kreis) (Quelle Bezirksregierung Arnsberg, genordet, ohne Maßstab)



Flächennutzungsplan vom 16.06.2006 mit Geltungsbereich Bebauungsplan
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)



Bebauungsplan Nr. 4C „An der Burg“ vom 16.01.1973
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

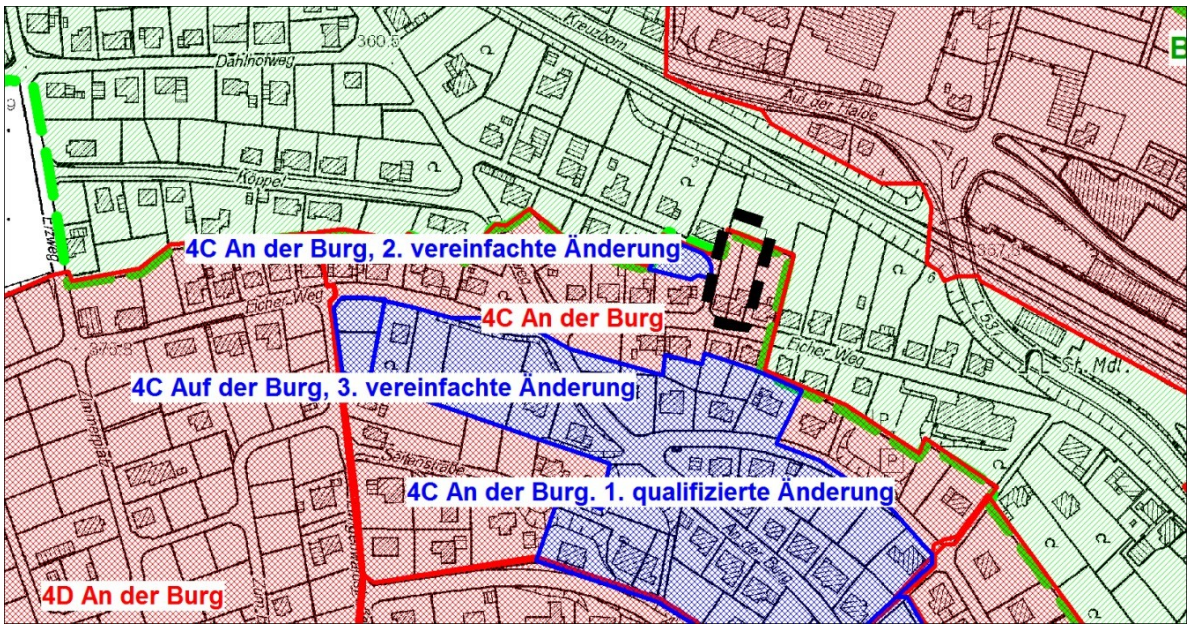
7.0 Planinhalte (Bestand)

7.1 Übersicht Planinhalte

Bauleitplan rechtsgültig Lage	Art der Nut-zung	Grund Flächen zahl (GRZ)	Ge-schoss-Flächen-zahl (GFZ)	Zahl der Vollge-schosse	Höhe der bau-lichen Anlage	Dachform / Dachnei-gung	Dachfarbe	Überbau-bare Fläche Baugrenze n Baulinien
Nr. 4/C „An „der Burg“ (Ursprungs-plan) 16.01.1973 liegt im Planbereich vor	Allgem ei-nes Wohn gebiet (WA	0,4	0,8	zwei Voll-geschosse	keine	Satteldach 33-52 Grad	dunkel getönte Pfannen, Schiefer oder Asbest-zement-Schiefer- -schablonen	Baugrenzen
Festsetzung Nr. 4/C „An der Burg“, 4. beschleu-nigte Änderung	Allgem ein-es Wohn gebiet (WA)	0,4	0,8	zwei Voll-geschoss	First-höhe 10,0 m	Satteldach, Walmdach, 22 bis 52 Grad	Farben Grau (RAL 7012 oder dunkler), Farben Braun (RAL 8011 oder dunkler)	Erweiterung der bestandsorie ntierten überbau-baren Grundstücks fläche

Übersicht Planinhalte Bestand
(Quelle: Planungsbüro Holger Fischer)

7.2 Übersicht Planänderungen



Übersicht Planungsrecht und Bebauungsplanänderungen
Bebauungsplan Nr. 4C „An der Burg“ (Bestand - rot)
Bebauungsplanänderungen (Bestand – blau)
Innenbereichssatzung gemäß §34 BauGB (Bestand grün)
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

8.0 Planinhalte (Planung)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert entsprechend der Eigenart des Baugebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs. 1, 2 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Demgemäß gilt: Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Übrigen ergibt sich die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe aus den Bestimmungen des § 13 BauNVO.

Die aufgrund der Bestimmungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit werden die regelmäßig flächen-, stör- und verkehrsintensiven Nutzungen, die im Widerspruch zu dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum stehen, von dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Im Hinblick auf den zulässigen Versiegelungsgrad gilt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach §19 Abs.4, Satz 3 BauNVO unzulässig ist. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, sofern versiegelt, sowie überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, sind gemäß §19 Abs. 4 Nr.1 und Nr.2 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

Unter Würdigung der Grundflächenzahl i.V.m. der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird die Geschossflächenzahl auf GFZ = 0,8 begrenzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Zulässig sind demnach zwei Vollgeschosse im Sinne der Begriffsbestimmung der Landesbauordnung. Der Dachausbach für Wohnzwecke ist zulässig, soweit hierdurch kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

Zur Steuerung der Höhe baulicher Anlagen wird eine maximale Firsthöhe von 10 m über Bezugspunkt in den Bebauungsplan aufgenommen. Die maximale Firsthöhe der baulichen

Anlage ist von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut (First) nachzuweisen. Die mittlere Firsthöhe errechnet sich aus dem Mittel aller Geländeversprünge zur Oberkante Dachhaut (First).

Durch die getroffene Festsetzung wird sich die künftige Bebauung in das Planumfeld einfügen, da sich die Höhenentwicklung des Gebäudes an den topografischen Gegebenheiten im Plangebiet orientiert.

8.3 Bauweise / Zahl der zulässigen Wohnungen

Analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach gilt, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind und eine Länge von 50 Metern nicht überschreiten dürfen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hiermit wird die im Umfeld des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung aufgegriffen und innerhalb des Plangebietes weitergeführt. Eine Begrenzung der zulässigen Wohnungen ist im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Hieraus folgend wird auch in der vorliegenden 4. beschleunigten Änderung auf die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung verzichtet.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt, bis an die gebaut werden darf. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche analog des rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt und orientiert sich am bereits gebauten Gebäudebestand. Um die Bebaubarkeit des Baugrundstückes weiter zu gliedern, erfolgt die zusätzliche Aufnahme von Festsetzungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätze und Nebenlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Diese werden in zwei Teilbereiche (A und B) aufgeteilt und die Zulässigkeit baulicher Anlagen differenziert.

Im Bereich der Teilfläche A gilt, dass ausschließlich Hauszugänge, nicht überdachte Grundstückszufahrten, nicht überdachte Stellplätze sowie Stellplätze für Abfallbehälter (einschließlich Umbauung) zulässig sind. Für den Bereich Teilfläche B wird bestimmt, dass Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sind, sofern sie nach Landesbauordnung als Grenzbebauung zulässig sind.

Durch die Differenzierung werden die Grundstücksflächen im Bereich der gemeindlichen Erschließungsstraßen weitestgehend von hochbaulichen Anlagen wie bspw. Garagen,

Carports, Gartenhäuser etc. freigehalten. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und des Straßenbildes vermieden werden.

Im Übrigen gilt für das gesamte Plangebiet, dass ausschließlich Garagen, Carports und Stellplätze zulässig sind, die sich aus dem Bedarf der auf dem jeweiligen Grundstück realisierten Nutzung ergeben.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan beinhaltet örtliche Bauvorschriften mit der städtebaulichen Zielsetzung, eine homogene Bebauung unter Anwendung sich bereits bewährten Regelungen bezüglich der Dachgestaltung (Dachform, -neigung und -eindeckung) zu erreichen, jedoch den jeweiligen Bauherren gewisse Freiheiten bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird abweichend zum rechtsgültigen Bebauungsplan, neben der zulässigen Dachform des Satteldaches, auch die Zulässigkeit der Errichtung eines Walmdaches in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Hieraus folgend besteht die Notwendigkeit, die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung anzupassen. Unter Beibehaltung der Obergrenze der im Rechtsplan bestimmten Dachneigung von 52 Grad wird die untere Grenze auf 20 Grad erweitert. Demzufolge sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 – 52 Grad zulässig. Die Aufnahme der Dachform Walmdach in die örtlichen Bauvorschriften ist städtebaulich vertretbar, da keine negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes zu erwarten sind. Dies begründet sich darin, dass durch die rückwärtige Bebauung des Grundstückes und der hier gegenüber dem Bestand zurücktretenden geplanten Bebauung, keine Außenwirkung auf das Straßenbild entfaltet wird. Insbesondere der Bereich des Eicher Wegs, der durch die bestehende Bebauung mit Satteldächern geprägt ist und somit ein homogenes Straßenbild darstellt, wird durch das künftige Gebäude optisch nicht gestört.

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

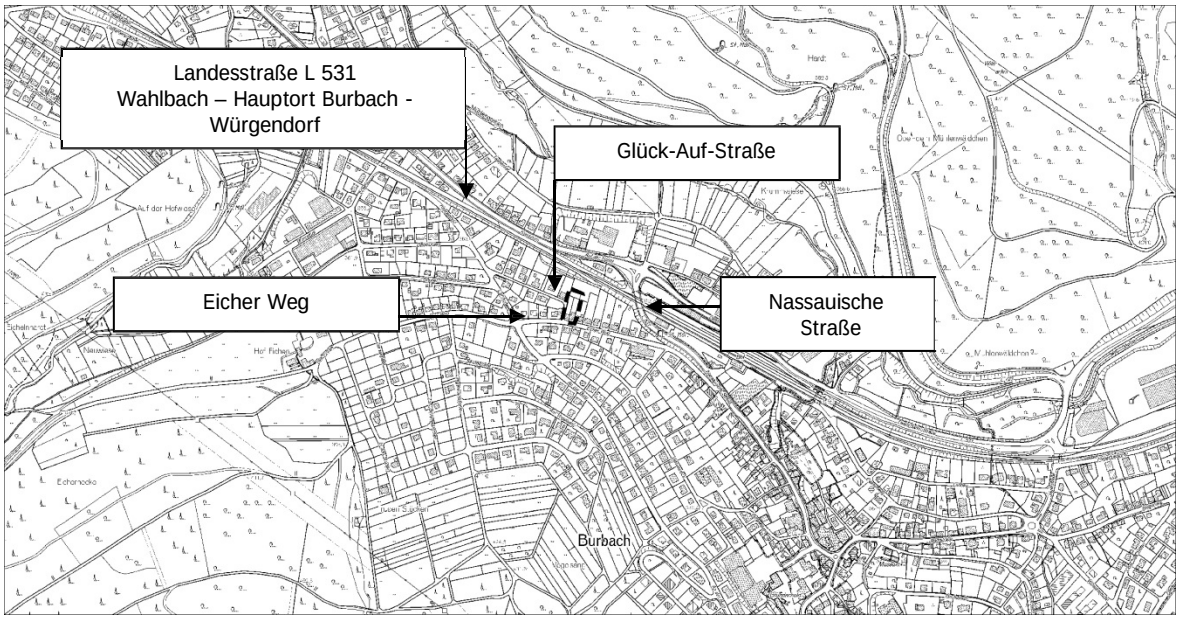
Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Hauptortes Burbach und ist über die gemeindlichen Erschließungsstraßen Eicher Weg und Nassauische Straße über einen Kreisverkehrsplatz an die Landesstraße 723 (L 723) angebunden. Über die L 723 in Richtung Norden und weiter über die L 531 ist das übergeordnete Straßennetz der

Bundesstraße 54 (B 54) und der Autobahn 45 (A 45) in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen. Hierdurch wird gerade für Berufspendler eine attraktive überregionale Verkehrsanbindung gewährleistet.

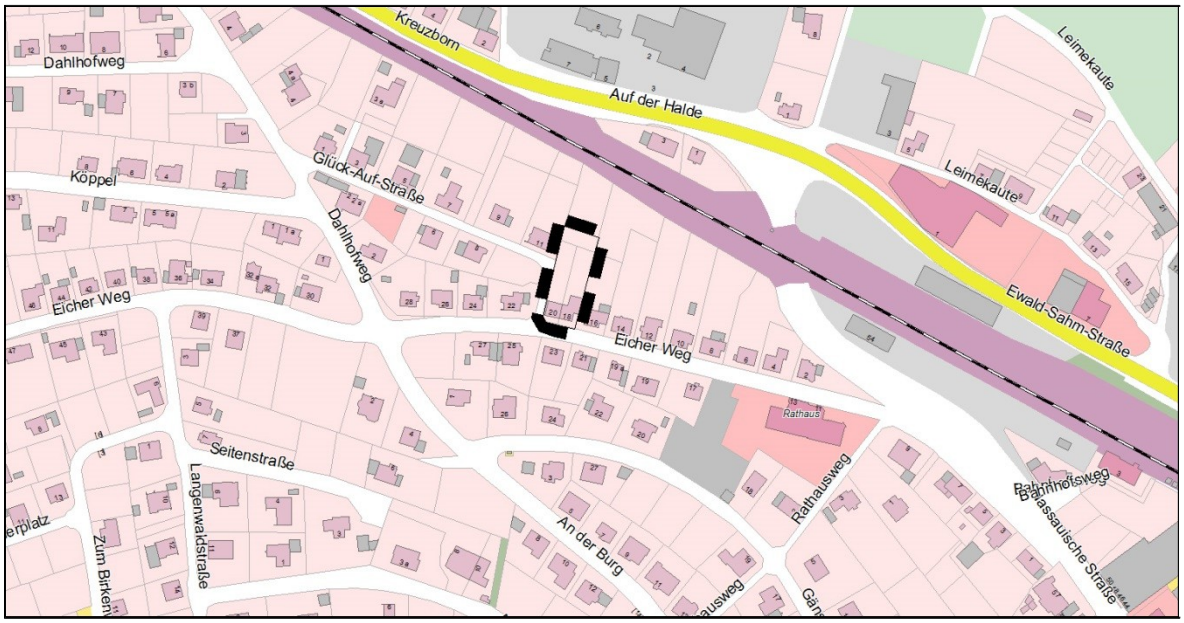
9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über einen direkten Anschluss an die im Bestand vorhandene gemeindliche Erschließungsstraße Eicher Weg bzw. Glück-Auf-Straße. Durch den Vollzug des Bebauungsplanes wird sich die vorhandene Verkehrssituation nicht nennenswert ändern, da es durch die Realisierung der rückwärtigen Bebauung nur zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsmengen kommen wird.

9.3 Erschließungsplanübersicht



Äußere Erschließung mit Geltungsbereich Bebauungsplan, Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)



Innere Erschließung mit Geltungsbereich Bebauungsplan, Auszug Stadtplan
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

10 Wasserversorgung

10.1 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. Der zusätzliche Anschluss von maximal einem Wohngebäude lässt keinen Mehrbedarf erwarten, der die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur in Frage stellt.

10.2 Löschwasserversorgung

Die im Plangebiet festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ wird unverändert vom bisher gültigen Bebauungsplan übernommen. Für diese Nutzungsart mit einer geringen Brandlast wird der Mindestbedarf von 48m^3/h für mindestens zwei Stunden durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burbach sichergestellt.

11.0 Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung im nahezu flächendeckend bebauten Plangebiet erfolgt durch das bereits vorhandene Mischkanalsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal mit einer Kläranlage in Herdorf. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Ein Anschluss ist beim Tiefbau der Gemeinde Burbach zu beantragen.

11.2 Niederschlagswasser

Die Beseitigung des im gesamten Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im bereits vorhandenen Mischsystem der Gemeinde Burbach. Das Plangebiet ist mit Ausnahme einiger weniger Baulücken nahezu bebaut. Bei der Dimensionierung des Mischkanalsystems im Plangebiet sind diese Grundstücke bereits berücksichtigt worden. Nach Prüfung hat sich ergeben, dass der zusätzliche technische und wirtschaftliche Aufwand für ein Trennsystems - verglichen mit einem Mischsystem - gemessen am geplanten Vorhaben zu groß ist. Es wird aber empfohlen, bei Neubauvorhaben das Niederschlagswasser bis zum Übergabeschacht auf dem Hausgrundstück getrennt zu führen, um bei einer möglichen Umstellung des Mischkanalsystems auf ein Trennsystem den Abwasserkanal zu entlasten.

Aufgrund des Trennerlasses des MUNLV vom 26.05.2004 ist nur die Einleitung von unbelastetem/unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig. Metalldächer sowie das Waschen von Fahrzeugen sind somit ausdrücklich im Plangebiet unzulässig. Eine Ausnahme bilden abriebsfreie Metalldächer.

12.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt bereits aufgrund der weitgehend flächendeckend vorhandenen Bebauung durch die Netzgesellschaft Südwestfalen mbH & Co. KG. Technischer Ansprechpartner ist die Westnetz GmbH, Siegen. Ein Anschluss weiterer Bauvorhaben an das Stromnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt beim Versorgungsträger beantragt werden. Es gelten die Bestimmungen der Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute und Bauherren.

13.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt bereits aufgrund der weitgehend flächendeckend vorhandenen Bebauung durch die Netzgesellschaft Südwestfalen mbH & Co. KG. Technischer Ansprechpartner ist die Westnetz GmbH, Siegen. Ein Anschluss weiterer Bauvorhaben an das Gasnetz ist grundsätzlich möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt beim Versorgungsträger beantragt werden. Es gelten die Bestimmungen der Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute und Bauherren.

14.0 Telekommunikation

Der gesamte Planbereich ist bereits aufgrund der weitgehend flächendeckend vorhandenen Bebauung mit Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom versorgt, ein Anschluss an das Fernmeldenetz ist somit möglich. Ein Anschluss für weitere Bauvorhaben muss beim Versorgungsträger beantragt werden.

15.0 Natur und Landschaft

15.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Da wie eingangs bereits erläutert die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben sind, kann insofern die Notwendigkeit der Eingriffskompensation entfallen.

15.2 Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des

Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

15.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sei auf den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

16.0 Bodenbewertung

16.1 Altlasten

Nach dem der Gemeinde Burbach vorliegenden Altlastenkataster sowie aufgrund der bereits bestehenden langjährigen Wohnbaunutzung im Plangebiet ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu rechnen. Die Vermeidung von überschüssigem 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.

16.2 Bergbau

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 nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu rechnen.

16.3 Kampfmittel

Nach Informationen der Gemeinde Burbach liegt der Planbereich in einer Kampfmittelverdachtsfläche. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet,

sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Burbach zu verständigen, welches seinerseits den Kampfmittelräumdienst benachrichtigt.

17.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen seitens der Gemeinde Burbach sind im Plangebiet nicht erforderlich. Mögliche Grundstücksteilungen sind seitens des Antragstellers bzw. seitens des betreffenden Grundstückseigentümers bei Bedarf selbst durchtzuführen.

18.0 Denkmalschutz

Denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis mit in die Planlegende aufgenommen:
Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (Kultur- und/ oder naturgeschichtlicher Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

19.0 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungs-Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO), Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 Dritte ÄndVO vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 Zehnte Zuständigkeitsanpassungs-Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

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 Artikel 2 Gesetz zur Beschleunigung der Aufstellung kommunaler Gesamtabschlüsse und zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Änderung von Bestimmungen des Rechts des Energieleitungsbaus vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490).

Landesbauordnung (BauONW)

Landesbauordnung (BauONW), Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen, Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrens-Gesetz und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.2016 (GV. NRW. S. 933).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 GG zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509).

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Art. 124 Zehnte Zuständigkeitsanpassungs-Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

20.0 Planungsvorgaben - Übersicht

Landesentwicklungsplan (LEP)

Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.2017.

Regionalplan (RP)

Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008.

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 16.01.1973