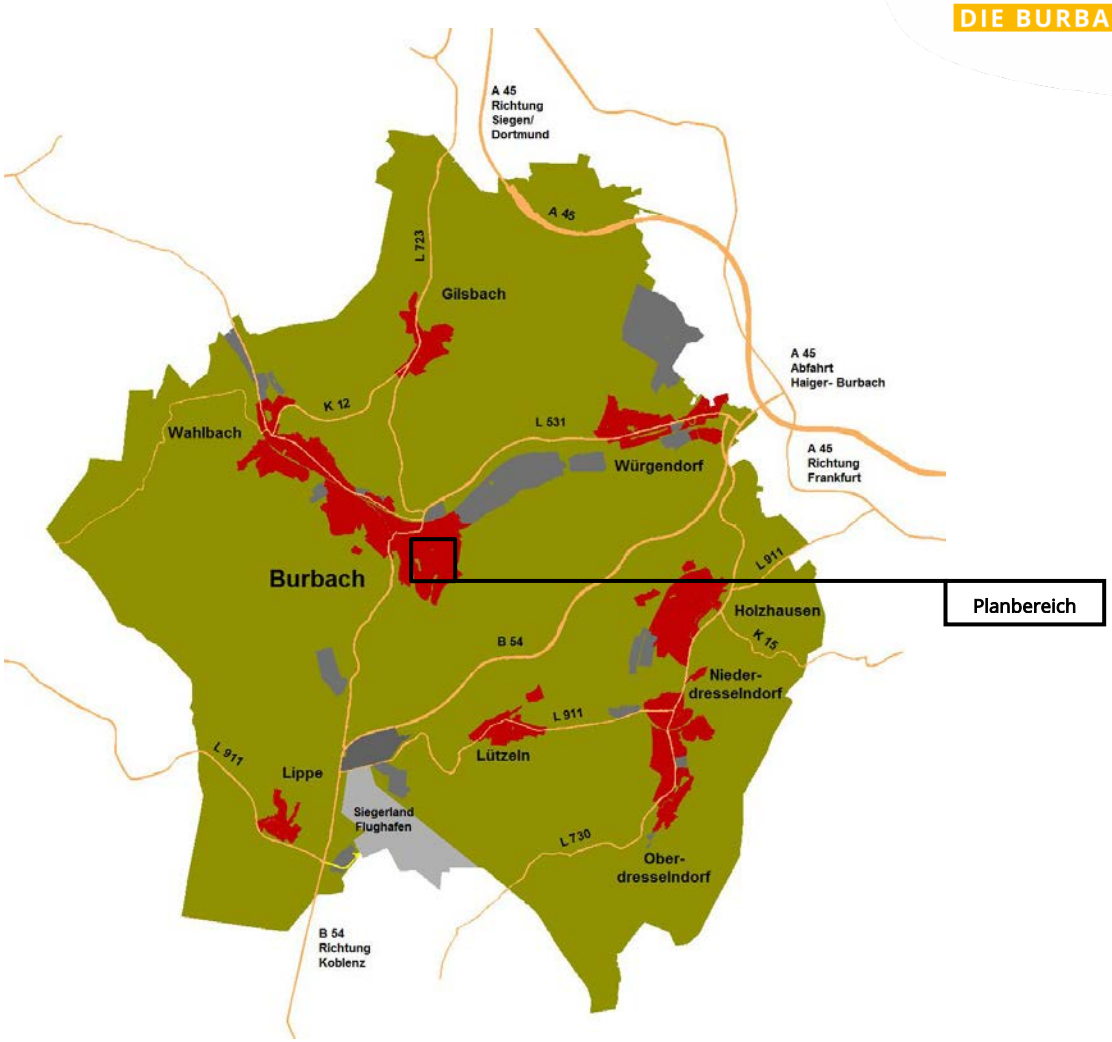
LEBENSWERTEDÖRFER
DIE BURBACH-INITIATIVE



Begründung

Bebauungsplan Nr. 1 „Heister“ - Neuaufstellung, Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

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

Planschmiede
Architektur Städtebau Vermessung
Lauterenstraße 7
55116 Mainz

Stand: Stand: 12.12.2017 – Satzung § 10 BauGB

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

Planschmiede
Architektur Städtebau Vermessung
Dipl. Ing. Josef Schmidt
Lauterenstraße 7
55116 Mainz

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 10
4.0 Baubestand 11
5.0 Plangrundlagen (Bestand) 11
5.1 Übergeordnete Planung 11
5.2 Vorbereitende Bauleitplanung 12
5.3 Verbindliche Bauleitplanung 12
6.0 Plangrundlagen (Planung) 12
6.1 Übergeordnete Planung 12
6.2 Vorbereitende Bauleitplanung 12
6.3 Verbindliche Bauleitplanung 13
6.4 Plangrundlagenübersicht 13
7.0 Planinhalte (Bestand) 15
7.1 Übersicht Planinhalte 15
7.2 Übersicht Planänderungen 17
8.0 Planinhalte (Planung) 17
8.1 Art der baulichen Nutzung 17
8.2 Maß der baulichen Nutzung 18
8.3 Bauweise 18
8.4 Überbaubare Grundstücksfläche 19
8.5 Örtliche Bauvorschriften 19
9.0 Verkehrserschließung 20
9.1 Äußere Erschließung 20
9.2 Innere Erschließung 20
9.3 Erschließungsplanübersicht 21
10.0 Wasserversorgung 22
10.1 Trinkwasserversorgung 22
10.2 Löschwasserversorgung 22
11.0 Abwasserbeseitigung 22
11.1 Schmutzwasser 22
11.2 Niederschlagswasser 23
12.0 Stromversorgung 23
13.0 Gasversorgung 24
14.0 Telekommunikation 24
15.0 Umwelt und Naturschutz 24
15.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens 24

15.2 Vorprüfung im Einzelfall 27
15.3 Naturschutzvorgaben 27
15.4 Eingriffsregelung 28
15.5 Grünordnerische Zielsetzung 28
15.6 Schutzgüter 28
15.7 Immissionsschutz 28
15.8 Gewässerschutz 30
15.9 Artenschutz 30
15.10 Bodenschutz 32
16.0 Bodenbewertung 33
16.1 Altlasten 33
16.2 Bergbau 33
16.3 Kampfmittel 34
16.4 Ingenieurgeologie 34
16.5 Mutterboden 34
17.0 Bodenordnung 34
18.0 Denkmalschutz 35
19.0 Rechtliche Grundlagen 35
20.0 Planungsvorgaben - Übersicht 38
21.0 Anlagen 38

1.0 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der aus dem Jahr 1966 stammende Bebauungsplan Nr. 1 „Heister“, Gemarkung Burbach genügt sowohl hinsichtlich der Gesetzeslage und Rechtsprechung als auch hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung, d.h. insbesondere der gewünschten Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Grundstücke, nicht mehr den aktuellen Anforderungen.

Dies hat zur Folge, dass der Bebauungsplan in der Vergangenheit für diverse Bauvorhaben vor der Erteilung einer Baugenehmigung erst in diversen aufwendigen und zeitintensiven Änderungsverfahren an das beabsichtigte Planungsrecht angepasst werden musste, was wiederum zu einer erheblichen Verzögerung des Bauantragsverfahrens führte. Ferner musste für kleinere Bauvorhaben wie z.B. Anbauten gesondert über einen Befreiungsantrag z.B. für die Überschreitung der Baugrenzen entschieden werden.

Aus den genannten Gründen ist es erforderlich, im Rahmen eines Neuaufstellungsverfahrens den Bebauungsplan an die aktuellen städtebaulichen Maßstäbe anzupassen, um unter Beachtung der aktuellen Gesetzeslage eine möglichst große Flexibilität bei der baulichen Nutzung der Grundstücke zu erwirken.

Im Übrigen folgt diese Maßnahme dem in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ausdrücklich erklärten Ziel, dem Flächenverbrauch und der großflächigen Flächenversiegelung mit Hilfe der Innenverdichtung, d.h. durch die intensivere Nutzung und Aktivierung von Grundstücken und Grundstücksbereichen in bereits bebauten Gebieten gegenüber der Ausweisung von Neubaugebieten, entgegenzuwirken. Die bereits durchgeführten Änderungsverfahren werden im Rahmen der Neuaufstellung eingearbeitet.

Auch die Tatsache, dass in den Jahren 2008 und 2009 die Überplanung des Kanalnetzes einschließlich des sich zwangsläufig ergebenen Straßenausbaus im nahezu gesamten Bereich erfolgt ist, bedingt eine Anpassung des Planungsrechtes an die aktuelle Rechtslage und an die sich in diesem Zusammenhang ggf. in kleinen Teilbereichen ändernden Grundstückssituationen.

1.2 Übersicht der Planänderungen

Die inhaltlichen Änderungen und Anpassungen im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Heister“, 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.

- das Planwerk wird an die aktuelle Gesetzeslage angepasst,
- Straßenflächen werden entsprechend dem aktuellen Straßenausbau angepasst,
- alle bisher durchgeführten Änderungsverfahren werden eingearbeitet,
- Festsetzungen werden vereinheitlicht und den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Burbach angepasst, dies betrifft u.a. die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung
- gestalterische Festsetzungen berücksichtigen die Möglichkeit der Gewinnung von Solarenergie,
- überbaubare Flächen werden flexibler gestaltet, auf Baulinien wird verzichtet,
- öffentliche Grünflächen werden planungsrechtlich eindeutig festgesetzt.

2.0 Bauleitplanverfahren

2.1 Verfahrenshinweise

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006 bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern bedarf es keines parallel durchzuführenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes. Das Bauleitplanverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Heister“, Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach kann nach bisheriger rechtlicher Einschätzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Planung der klassischen Innenentwicklung handelt und die Grundzüge der Planung nicht berührt

werden (u.a. ist der Bereich des Bebauungsplanes bereits als Wohngebiet festgesetzt; es werden keine neuen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen; die Grundflächenzahl wird nicht erhöht; es schließt sich Wohnbebauung an). Auf die frühzeitige Beteiligungsphase der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann ebenso verzichtet werden, wie auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht. Voraussetzung ist jedoch, formalrechtlich eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 BauGB im Rahmen des Verfahrens durchzuführen, da die zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl im Baugebiet bereits zwischen 20.000 qm und 70.000 qm liegt. Es wird somit auf die entsprechende Anlage zur Vorprüfung des Einzelfalls verwiesen.

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))	26.09.2017	04.10.2017	____	____
(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(1)	____			
(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(1)	____			
(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung	26.09.2017	04.10.2017	Rathaus	

nach §3/2 BauGB*(2)			16.10.2017 bis 17.11.2017	
(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(2)	26.09.2017	04.10.2017	16.10.2017 bis 17.11.2017	
Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB*(3)	12.12.2017	12.12.2018	____	____
Genehmigung*(4)	____	____	____	____

Hinweise:

*(1) Beschluss und Verfahrensschritt entfallen bei vereinfachten 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, in zentraler Lage der bebauten Ortslage von Burbach. Betroffen sind die Fluren 8, 9 und 11. An das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden Wohnbebauung an; im Westen grenzen die Flächen des Freibades Burbach an den Planbereich.

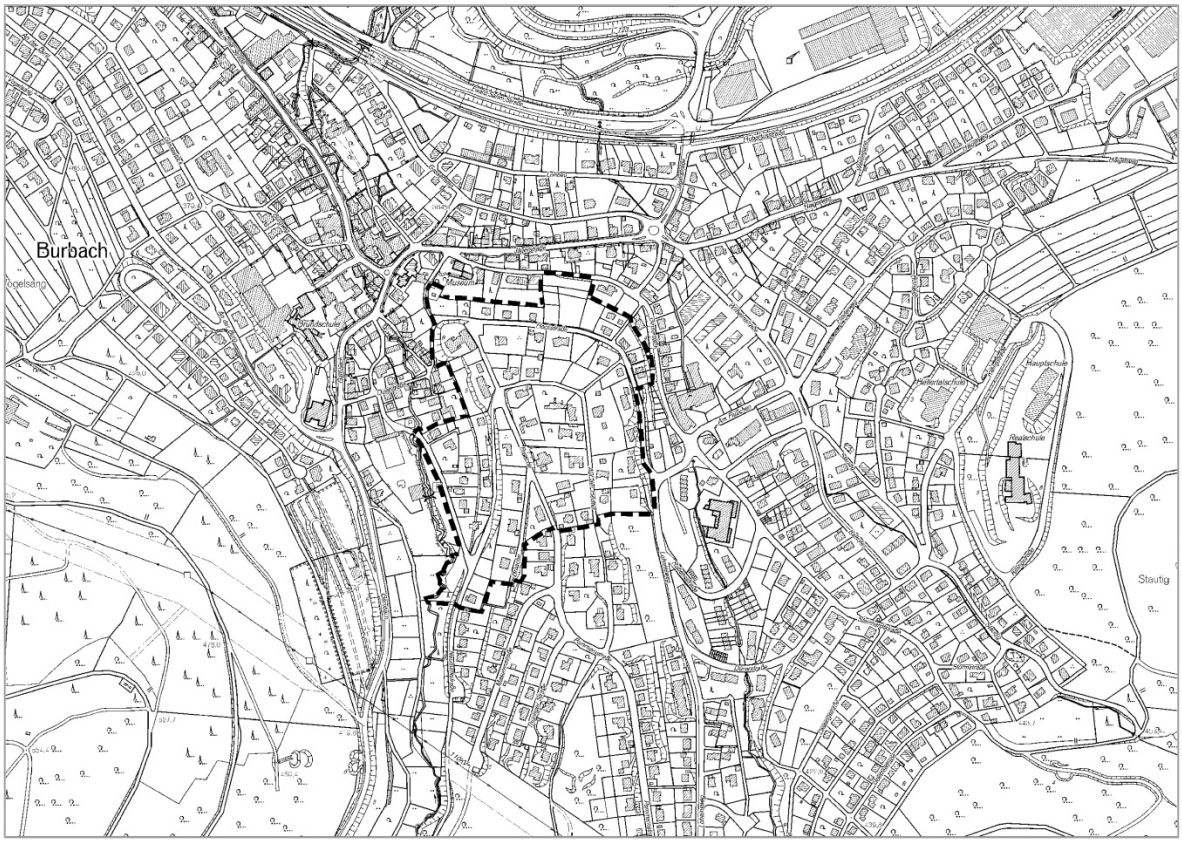
Grundlage für das Planverfahren ist die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Heister“ des jeweils aktuell gültigen Aufstellungsbeschlusses.

3.2 Größe und Gliederung

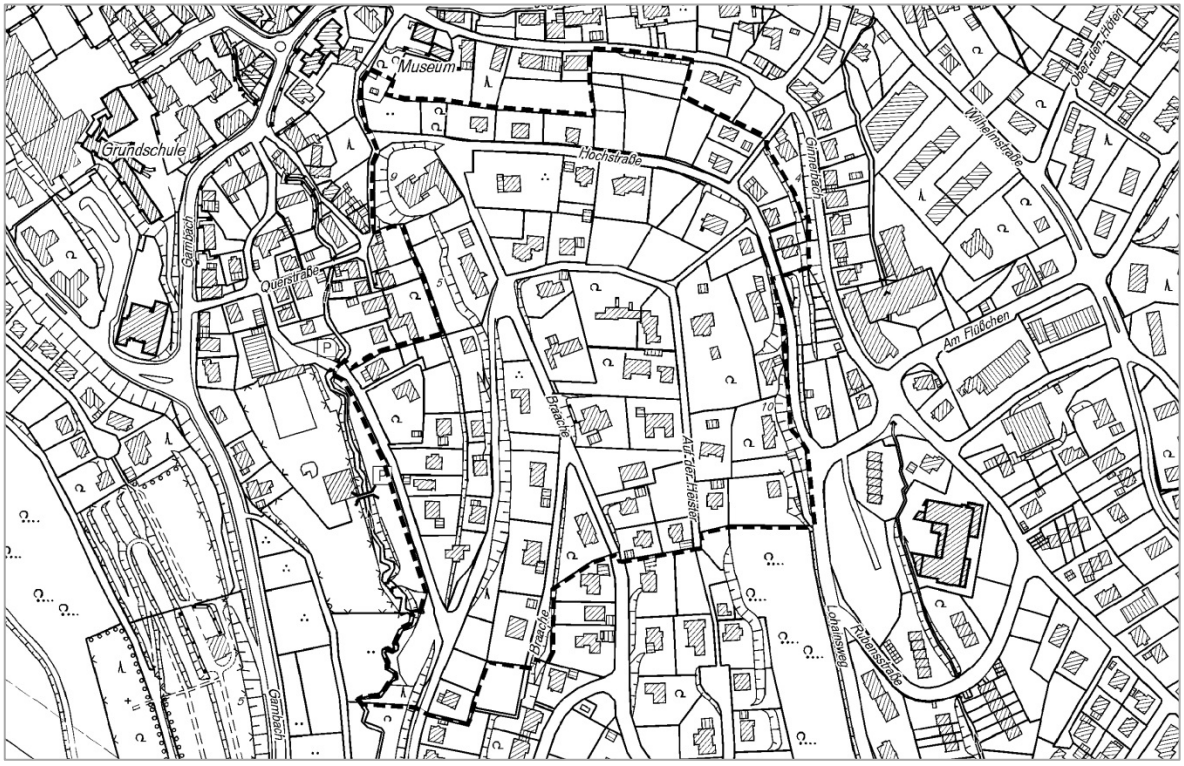
Flächennutzung	Teilfläche in m^2	Gesamtfläche in m^2
Bauflächen Wohngebiet (gesamt)		80.390,22*[1]
überbaubare Grundstücksfläche (nach zulässiger Grundflächenzahl 0,4)	32.156,09*[2]	
nicht überbaubare Grundstücksfläche (Differenz nach Abzug GRZ-Fläche – nicht nach Planfestsetzung)	48.234,13	
Verkehrsflächen (gesamt)		12.017,43
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen)	11.698,58	
Öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg)	318,85	
Versorgungsflächen (gesamt)		1.823,54
Versorgungsflächen (Strom)	17,94	
Versorgungsflächen (Regenrückhaltebecken)	1.805,60	
Grünflächen öffentlich (gesamt)		2.921,33
Grünfläche Spielplatz	1.640,27	
Grünfläche übrige	1.281,05	
Gesamtfläche Plangebiet	**97.152,52**	**97.152,52 (9,72 ha)**

*[1] einschließlich Fläche der Leitungsrechte, *[2]Mit 32.156,09 m^2 zulässiger Grundfläche bzw. Grundflächenzahl liegt der Wert zwischen den für eine Vorprüfung im Einzelfall relevanten 20.000 m^2 und 70.000 $m^{2.}$ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 BauGB.

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

Der gesamte Planbereich ist mit Ausnahme von zwei größeren Wohnanlagen im Nordwesten des Plangebietes mit Einfamilienhäusern bebaut, die vereinzelt Einliegerwohnungen aufweisen

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

Das gesamte Plangebiet ist mit Ausnahme des im Westen liegenden Freibadweges, der aufgrund der Planungsebene und der damit verbundenen Darstellungsungenauigkeit mit dem angrenzenden Freibad als öffentliche Grünfläche gemäß §5 Abs.2 Nr.5 BauGB dargestellt ist, im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 als "Wohnbaufläche" gemäß §5 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB dargestellt.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der gesamte Planbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Heister“ umfasst den Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 „Heister“ von 1966 einschließlich aller Änderungen. In kleineren Randbereichen wird der Geltungsbereich um Flächen erweitert, die zwar bereits durch verbindliches Planungsrecht abgesichert sind (insbesondere Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB), für die aber ein aktueller weitergehender städtebaulicher Regelungsbedarf besteht.

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.

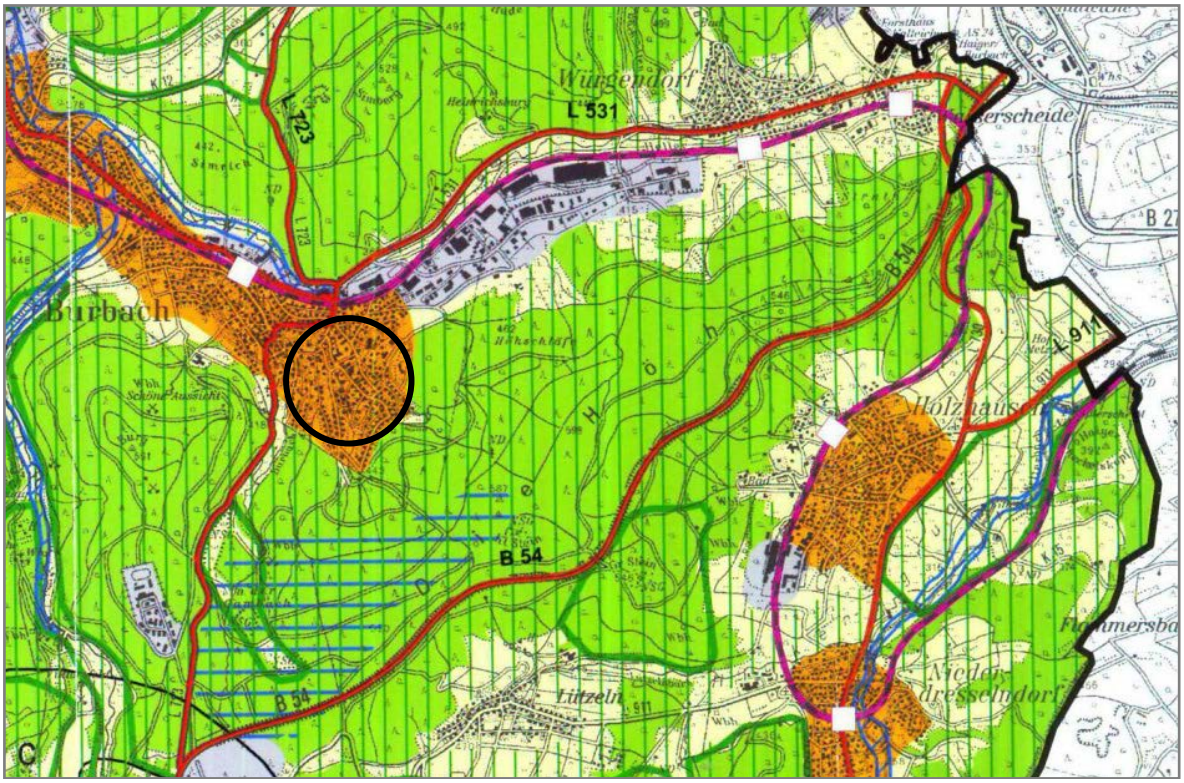
6.2 Vorbereitende Bauleitplanung

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

6.3 Verbindliche Bauleitplanung

Bei diesem Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Neuaufstellung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Heister“ vom 20.10.1966. Aus Gründen aktuellen städtebaulichen Regelungsbedarfs werden kleinere Randbereiche, die im Wesentlichen in der Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB der Gemeinde Burbach vom 16.10.1980 befinden, in die Neuaufstellung integriert. Im Übrigen wird auf Punkt 1.0 der Begründung verwiesen.

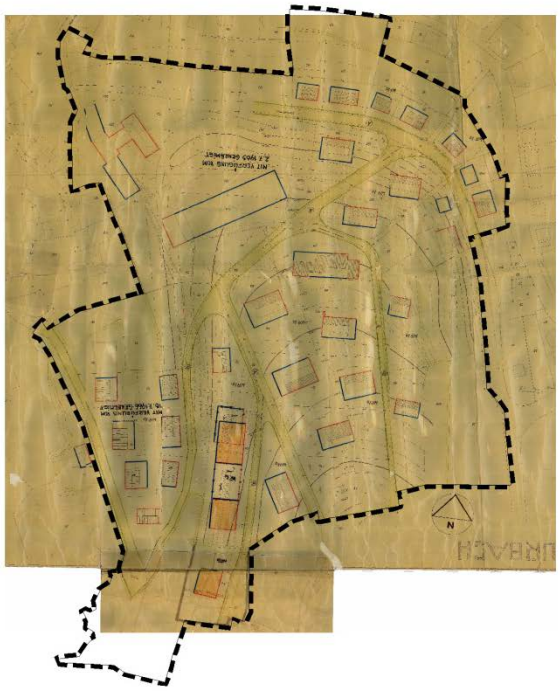
6.4 Plangrundlagenübersicht



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. 1 „Heister“ vom 20.10.1966
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

7.0 Planinhalte (Bestand)

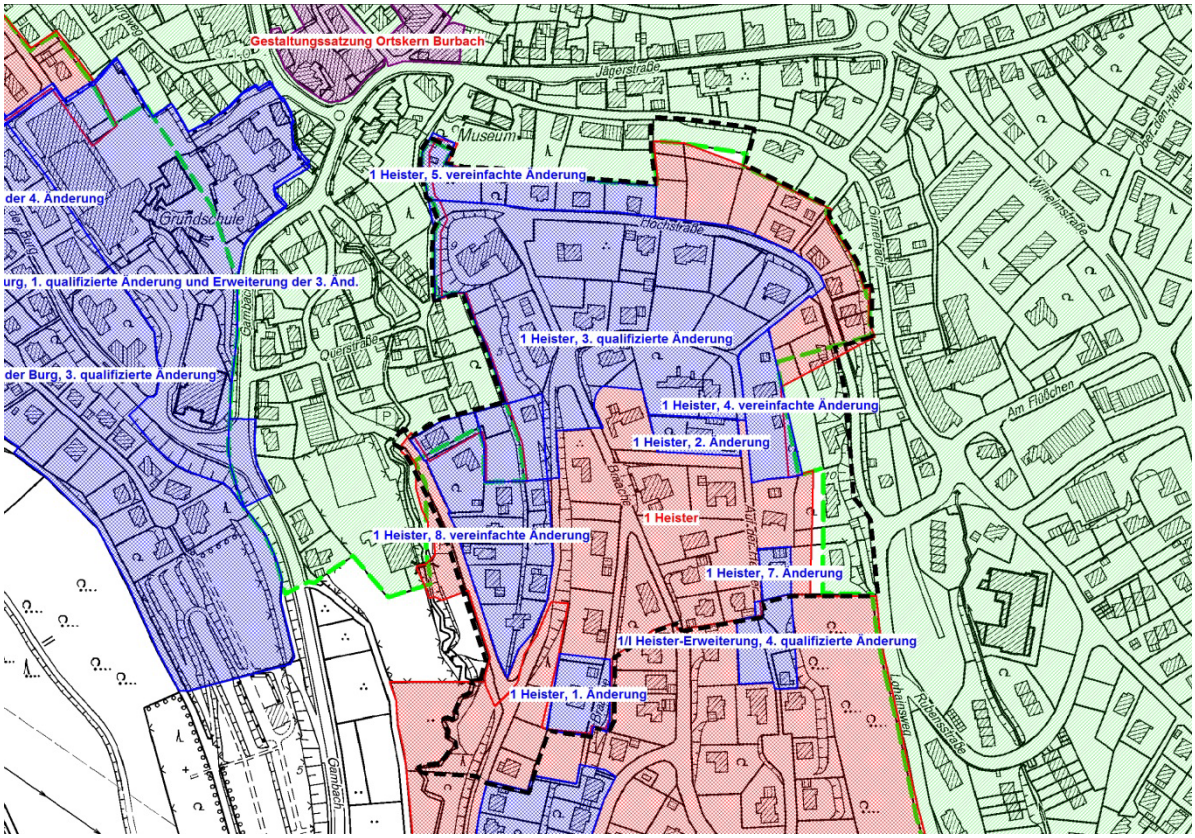
7.1 Übersicht Planinhalte

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 Baugrenzen Baulinien
Nr. 1 „Heister" (Ursprungs-plan) 20.10.1966 Burbach Mitte	Reines Wohnge biet (WR)	0,4	0,4 bei einem Vollge-schoss, 0,7 bei zwei Vollgesc hossen	ein Vollge-schoss; beid-seits des Freibad weges: zwei Vollge-schosse	---	Satteldach, Walmdach, Flachdach; bis 35 Grad	Schiefer, Schieferton gefärbte Asbest-zement – Schiefersch ablonen oder engobierte Dachpfanne	Baugrenzen Baulinien
1. quali-fizierte Änderung 05.01.1968 im Bereich „Braache" Hausnummer 4 bis 8	Reines Wohnge biet (WR)	keine Angabe, es gilt damit die BauNVO 0,4	---	ein Vollge-schoss	---	---	---	Erweiterung der überbau-baren Grundstück sfläche
2. verein-fachte Änderung 20.01.1976 im Bereich „Auf der Heister" Hausnummer 10	Reines Wohnge biet (WR)	keine Angabe, es gilt damit die BauNVO 0,4	---	ein Vollge-schoss	---	---	---	Erweiterung der überbau-baren Grundstück sfläche
3. qualifizierte Änderung 19.10.1990 im Bereich „Hochstraße", „Auf der Heister" (getrennt gefasste Gestaltungssa tzung)	Allge-meines Wohnge biet (WA)	0,4	0,5 bei einem Vollge-schoss, 0,8 bei zwei Vollgesc hossen	ein Vollge-schoss; im Bereich Landha usklink und Schwest ernwoh nheim: zwei Vollge-schosse	---	Satteldach, Pultdach, Walmdach; bis 23 Grad	Farben grau und braun RAL 7012 bzw. RAL 8011 oder dunkler	Erweiterung der überbau-baren Grundstück sfläche
4. verein-fachte Änderung 20.04.1990 im Bereich „Auf der	Reines Wohnge biet (WR)	0,4	0,5	ein Vollge-schoss	---	Satteldach	---	Erweiterung der überbau-baren Grundstück sfläche

Heister“ Hausnummer 9								
5. vereinfachte Änderung 29.03.1996 im Bereich „Hochstraße“	Reines Wohngebiet (WR)	0,3	0,6	zwei Vollgeschoss	Traufhöhe max. 3,50m	Satteldach, versetztes Pultdach: 30 bis 38 Grad	Farben grau und braun RAL 7012 bzw. RAL 8011 oder dunkler	Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche und Spielplatzfläche
6. (vereinfachte) Änderung	Verfahren nicht eingestellt oder nicht vorhanden							
7. vereinfachte Änderung 25.02.2000 im Bereich „Auf der Heister“ Hausnummer 15	Reines Wohngebiet (WR)	0,4	0,4	ein Vollgeschoss	---	Satteldach, Pultdach: 28 bis 45 Grad	Farben grau und braun RAL 7012 bzw. RAL 8011 oder dunkler	Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen
8. vereinfachte Änderung 17.04.2003 im Bereich „Freibadweg“ Hausnummer 18 bis 18a	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	0,8	zwei Vollgeschosse	Firsthöhe max. 10,00m	Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Walmdach: 28 bis 45 Grad	---	Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen
Festsetzung Neu aufstellung	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	0,8	zwei Vollgeschosse	Firsthöhe max. 10,00m	Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, 28 Grad bis 45 Grad	Farben Grau (RAL 7012 oder dunkler), Farben Braun (RAL 8011 oder dunkler)	möglichst große überbaubare Grundstücksflächen, Abstand Straße 3m, nur Baugrenze, keine Baulinien

Übersicht Planinhalte Bestand
(Quelle: Planungsbüro Planschmiede)

7.2 Übersicht Planänderungen



Übersicht Planungsrecht und Bebauungsplanänderungen
Bebauungsplan Nr. 3 „Am Scheid“ (Bestand - rot)
Bebauungsplanänderungen Nr. 3 „Am Scheid“ (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 im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Heister“ einheitlich und entsprechend der aktuellen Eigenart des Baugebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß §4 Abs. 1, 2 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Tankstellen“ und „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ werden für unzulässig erklärt, da der Bereich vorwiegend durch Wohnen geprägt ist, dessen städtebauliche Eigenart es durch Vermeidung von übergeordnetem Verkehr zu erhalten gilt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der Grundflächenzahl im bisher geltenden Bebauungsplan und orientiert sich im Übrigen an der für „Allgemeine Wohngebiete“ nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Grundflächenzahl. Insofern wird gegenüber dem bisher geltenden Recht durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher planungsrechtlicher bzw. naturschutzrechtlicher Eingriff erwirkt. Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan trifft zur Geschossflächenzahl (GFZ) Aussagen von 0,4 bis 0,8. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass bisher für einen Teilbereich des Plangebietes nur eingeschossige Bauweise zulässig ist. Im Hinblick auf die geplante einheitliche Festsetzung der höchstzulässigen Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse (II) im gesamten Plangebiet, erfolgt auch eine einheitliche Anhebung der Geschossflächenzahl auf 0,8. Die Vereinheitlichung der Geschossigkeit wird mit der möglichen Schaffung von zusätzlichem Wohnraum begründet. Sie ist städtebaulich mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes weiterhin vereinbar, da ein möglicherweise unkontrolliertes „Höhenwachstum“ von Gebäuden durch die Festsetzung maximal zulässige Firsthöhe von 10,00m begegnet wird. Diese Festsetzungen orientieren sich auch an den Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes. Mit Hilfe dieser Reglementierung der Firsthöhe wird gewährleistet, dass sich neue Baukörper in den Bestand integrieren.

8.3 Bauweise

Mit Hilfe der erstmaligen Beschränkung der zulässigen Haustypen und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden 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 bzw. erstmalig nachhaltig planungsrechtlich gesichert werden.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber dem derzeit geltenden Bebauungsplan so erweitert, dass eine höhere Flexibilität bei geplanten Gebäudestellungen bzw. bei geplanten baulichen Erweiterungen (z.B. Anbauten wie Wintergärten) möglich ist. Hierbei werden alle bis dato durchgeführten Bebauungsplanänderungen berücksichtigt. Ein Grundstücksstreifen von 3m im Bereich aller öffentlichen Verkehrsflächen ist aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung des Straßenraums und aus Gründen der Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit der Straße) von Bebauung freizuhalten (siehe Punkt nicht überbaubare Grundstücksfläche). Auf die Festsetzungen von Baulinien, wie sie bisher im Bebauungsplan teilweise fixiert waren, wird verzichtet, um eine höhere Flexibilität bei der Grundstücksnutzung zu erreichen. Dieser Verzicht ist städtebaulich vertretbar, da von diesem Instrument in der Vergangenheit im Rahmen von Bauanträgen bereits mehrfach abgewichen worden ist. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird im Übrigen dem im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach fixierten städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche gegenüber der Inanspruchnahme neuer unbebauter Flächen im Außenbereich Rechnung getragen. Eine Erhöhung der im Ursprungsplan für „Allgemeine Wohngebiete“ nach der Baunutzungsverordnung bereits festgelegten maximal zulässigen Grundflächenzahl erfolgt nicht.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

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

Materialkontext. Auch entsprechen die geplanten örtlichen Bauvorschriften den inzwischen seit etlichen Jahren angewandten und bewährten allgemeinen Regelungen in anderen (Neu-)Baugebieten.

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

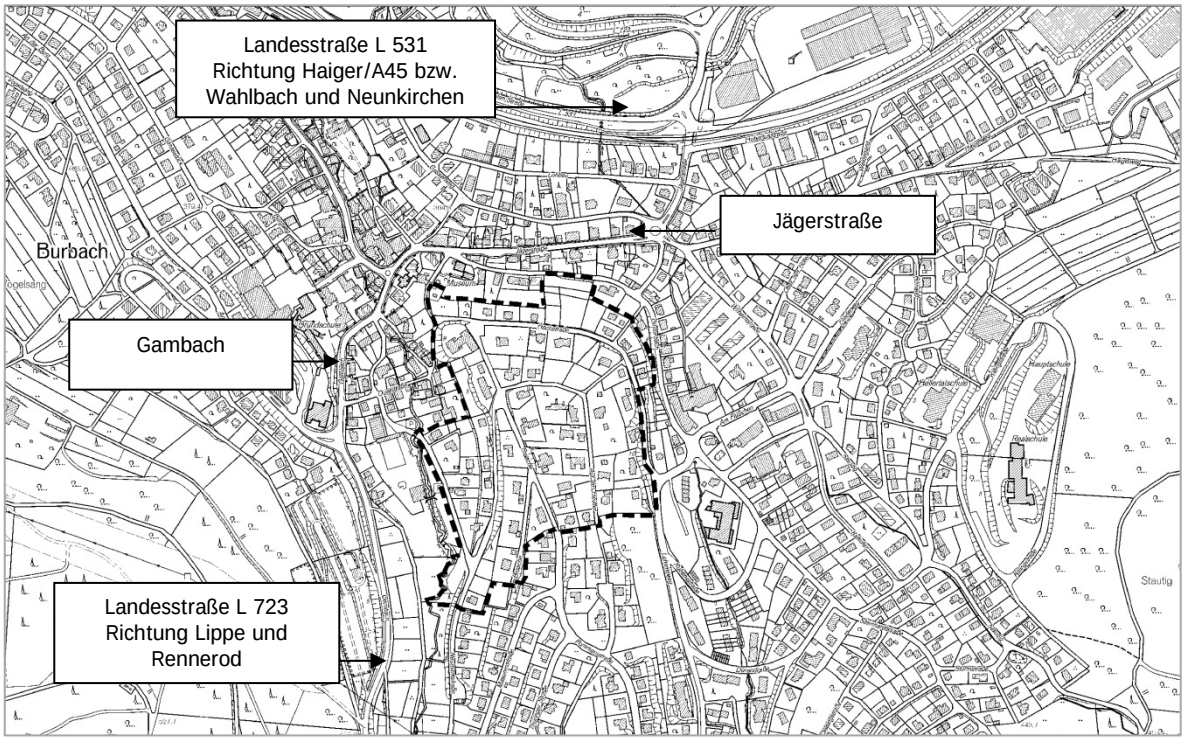
Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden bzw. Osten her über die von der Landesstraße L 531 „Ladestraße“ (Wahlbach - Burbach – Würgendorf) abzweigende „Jägerstraße“, von der aus wiederum die Straße „Ginnerbach“ abzweigt und in die im Plangebiet liegende „Hochstraße“ mündet. Von Süden her wird das Plangebiet über den von der Landesstraße L 723 „Gambach“ (Lippe – Burbach) abzweigenden „Freibadweg“ erschlossen, der seinerseits ins Plangebiet mündet und selbiges erschließt.

Durch die verhältnismäßig kurze Entfernung von nur ca. 6 km bis zum Autobahnanschluss Haiger/Burbach ist eine optimale überregionale Anbindung des Plangebietes gewährleistet. Mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen ist sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die Bereiche der äußeren Erschließung nicht zu rechnen, da das Plangebiet bereits nahezu bebaut ist und eine nennenswert intensivere Ausnutzung des Baugebietes, die weiteren Verkehr nach sich ziehen würde, durch diese Planung nicht möglich ist.

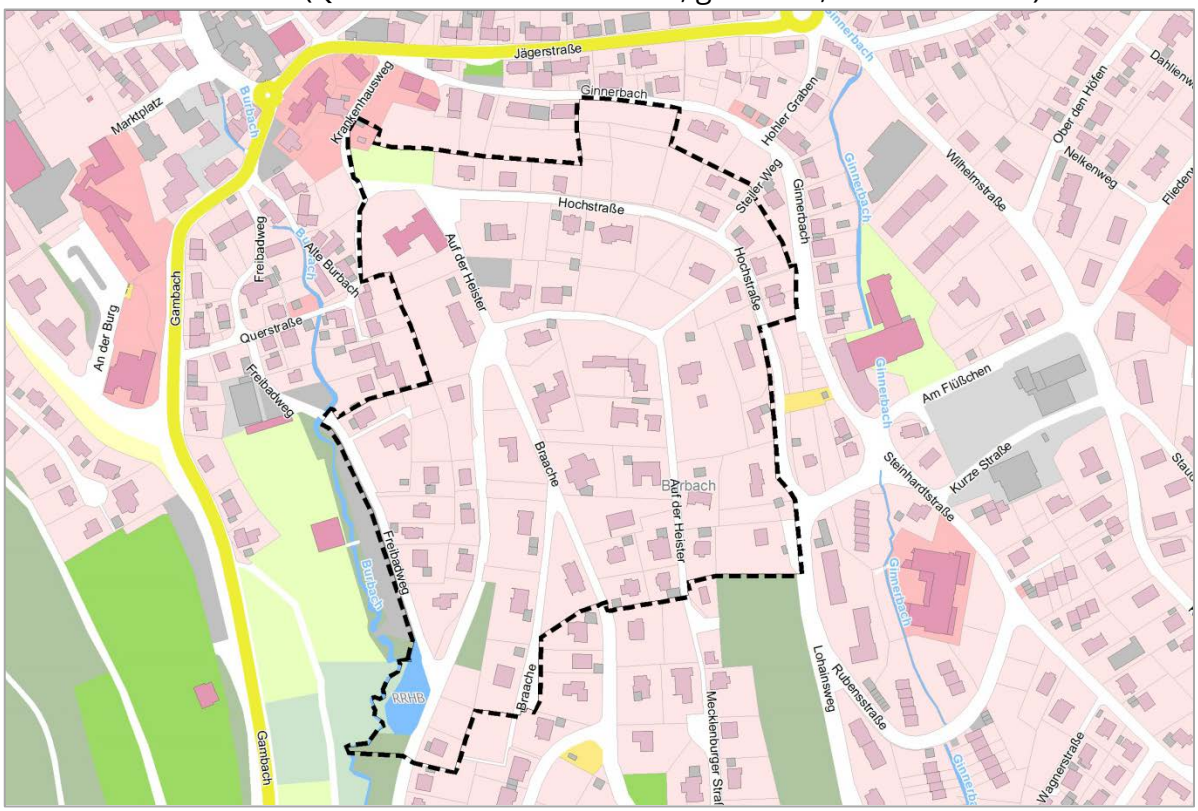
9.2 Innere Erschließung

Das vorhandene innere Erschließungssystem, bestehend aus den Haupterschließungsstraßen Auf der Heister, Braache, Freibadweg, Hochstraße und Steiler Weg, ist nach den derzeitigen technischen Anforderungen ausreichend für die Belange des Wohngebietes dimensioniert.

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)

10.0 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.

10.2 Löschwasserversorgung

Die im Plangebiet festgesetzte Nutzungsart „Reines bzw. 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 in den Straßen „Auf der Heister“ und „Freibadweg“ im Trennsystem bzw. im Schmutzwasserkanal. Die Schmutzwasserbeseitigung im Bereich „Hochstraße“ bis Einmündung „Freibadweg“ erfolgt weiterhin im Mischsystem, das vor einigen Jahren im Rahmen des Straßenausbaus einer Trennkanalisation aufgrund des zusätzlichen technischen und wirtschaftlichen Aufwandes vorgezogen werden musste. Ab der genannten Einmündung wird die Straße „Braache“ bei zukünftigen Tiefbaumaßnahmen im Trennsystem bzw. mit einem eigenen Schmutzwasserkanal erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal mit einer Kläranlage in Herdorf. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung, da der Bereich bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 „Heister“ bereits berücksichtigt wurde. Ein Anschluss ist mit dem Tiefbauamt der Gemeinde Burbach abzustimmen.

11.2 Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist mit Ausnahme einiger weniger Baulücken nahezu bebaut. Die Beseitigung des im gesamten Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt für die Straßen „Auf der Heister“ und „Freibadweg“ im Trennsystem bzw. im Niederschlagswasserkanal. Der Kanal mündet in ein Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes mit einem Überlauf an den Vorfluter „Burbach“. Der Bereich des Regenrückhaltebeckens ist im Bebauungsplan entsprechend als „Fläche für Versorgungsanlagen – mit der Zweckbestimmung Abwasser“ festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird auf den landschaftspflegerischen Begleitplan des Planungsbüros Mosen in Gießen bzgl. des Regenrückhaltebeckens verwiesen.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der „Hochstraße“ bis zur Einmündung „Freibadweg“ erfolgt weiterhin im vorhandenen Mischsystem, das vor einigen Jahren im Rahmen des Straßenausbaus einer Trennkanalisation aufgrund des zusätzlichen technischen und wirtschaftlichen Aufwandes vorgezogen werden musste. Bei der Dimensionierung des Mischkanalsystems im Plangebiet sind diese Grundstücke bereits berücksichtigt worden.

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.

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 Stromnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt beim Versorgungsträger beantragt werden.

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 Umwelt und Naturschutz

15.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4

Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Der Bebauungsplanes Nr. 1 „Heister“, Neuaufstellung Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach dient der klassischen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung von Wohnbebauung. Der Bereich des Bebauungsplanes ist u.a. bereits als Wohngebiet festgesetzt; es werden keine neuen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen; die Grundflächenzahl wird nicht erhöht und es schließt sich Wohnbebauung an.
Die zulässige Grundfläche wird auf eine Fläche zwischen 20.000 qm und 70.000 qm festgesetzt, wonach eine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich ist. Auf das nachfolgende Kapitel wird entsprechend verwiesen.

Ferner ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan:
a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben
Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 „Heister“, Neuaufstellung Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 „Heister“, Neuaufstellung werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Im Übrigen gelten für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens die Vorgaben des § 13a Abs. 2 BauGB, die folgendermaßen erfüllt werden:

1. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 kann abgesehen werden, da diesen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben wird. Ferner kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung aufgrund der o.g. Prüfung abgesehen werden.
2. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich bereits als Wohnbaufläche aus. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch das Planverfahren nicht beeinträchtigt.
3. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, da durch die Innenentwicklung eine Innenverdichtung zugunsten von Wohnbaufläche erreicht wird.
4. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bzw. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB nicht erforderlich, da der (planerische) Eingriffe bereits vor dieser neuen planerischen Entscheidung zulässig war bzw. die bereits zulässige Grundflächenzahl, die den zulässigen maximalen planerischen Eingriff regelt, gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan nicht erhöht wird.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 1 „Heister“, Neuaufstellung Gemarkung Burbach kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Ferner erfüllt das Planverfahren die übrigen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB, so dass es nach derzeit rechtlicher Einschätzung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

15.2 Vorprüfung im Einzelfall

Voraussetzung ist jedoch, formalrechtlich eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 BauGB im Rahmen des Verfahrens durchzuführen, da die zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl im Baugebiet bereits zwischen 20.000 qm und 70.000 qm liegt. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist als selbständige Anlage der Begründung beigefügt. Auf die Inhalte der Vorprüfung wird somit an dieser Stelle verwiesen.

15.3 Naturschutzvorgaben

Es gelten die im Landschaftsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2003 naturschutzrechtlichen Vorgaben und Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Durch Geländeveränderungen, Gehölzrodungen, Baumaßnahmen und insbesondere evtl. Abbrucharbeiten an bisher vorhanden Gebäuden darf nicht gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG. Die Erschließungsarbeiten und Baufeldräumungen sollten zwecks Beachtung dieses artenschutzrechtlichen Störungsverbotes nach § 44 BNatSchG nur im Zeitraum 01.09. bis 29.02. erfolgen

15.4 Eingriffsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bzw. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB nicht erforderlich, da der (planerische) naturschutzrechtliche Eingriffe bereits vor dieser neuen planerischen Entscheidung zulässig war bzw. die bereits zulässige Grundflächenzahl, die den zulässigen maximalen planerischen Eingriff regelt, gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan nicht erhöht wird.

15.5 Grünordnerische Zielsetzung

Im Hinblick auf grünordnerische bzw. naturschutzrechtliche Festsetzungen erfolgt die planungsrechtliche Fixierung der Spielplatzfläche im Nordwesten des Plangebietes und kleinerer Grünbereiche als öffentliche Grünflächen. Ferner erfolgt die Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und so zu unterhalten sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Wasserschutzrechtliche Festsetzungen einschließlich erforderliche Abstände zum an das Plangebiet angrenzenden Burbach sind nicht erforderlich, da dieser außerhalb liegt und eine Bebauung nicht heranrückt.

15.6 Schutzgüter

Für das Bauleitplanverfahren muss aufgrund der verfahrensrechtlichen Vorschriften bzw. der Höhe der Grundfläche, die festgesetzt wird, eine Vorprüfung im Einzelfall durchgeführt werden (vgl. entsprechendes Kapitel und Anlage). Da die Schutzgüter im Rahmen dieser Vorprüfung im Einzelfall einer entsprechenden Prüfung unterzogen werden, wird an dieser Stelle auf das entsprechende Dokument der Vorprüfung im Einzelfall verwiesen.

15.7 Immissionsschutz

Lärmimmission

Schalltechnische Richtwerte/Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1. Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden: Allgemeine Wohngebiete (WA): Orientierungswert tags in dB(A): 55 und Orientierungswert nachts in dB (A): 45.

Es handelt sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, der ausschließlich der Wohnnutzung diente und weiterhin dienen soll. Stark Lärm emittierende Institutionen und/oder Gewerbebetriebe waren und sind nicht zulässig und befinden sich auch nicht in relevanter Umgebung des Plangebietes. Dies gilt auch für regionale und überregionale Straßen. Aus den genannten Gründen wurde auf die Erstellung weitergehenden lärmschutzrechtlicher Untersuchungen verzichtet. Im Übrigen wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens seitens der Öffentlichkeit und seitens der Immissionsschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken geäußert.

Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen. Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinfeuerungsanlagenverordnung zu beachten.

15.8 Gewässerschutz

Im Südwesten tangiert der Burbach den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Auf eine Festsetzung des Gewässers aus wasserrechtlicher Sicht wird verzichtet, da er außerhalb liegt. Ebenso bedarf es keiner Regelung von einzuhaltenden Abstandsflächen nach Wassergesetz, da keine Baugrundstücke an diesen Bereich angrenzen.

15.9 Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt Art.

Streng geschützte Arten sind: 1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind, 2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, 3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind. Besonders geschützte Arten sind: 1. alle streng geschützte Arten, 2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind, 3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten).

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt. Es gelten folgende Verbotstatbestände: § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. § 44 Abs. 1 Nr. 4

BNatSchG: Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Die Betroffenheit europäischer Vogelarten kann aufgrund der großflächigen Vogelschutzgebietsausweisung im Gemeindegebiet jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine vorübergehende Störung solcher Arten bei Bauausführung ist nicht ausgeschlossen. Tiere, die sich in Gehölzen aufhalten oder dort reproduzieren, können jedoch vorübergehend auf andere Bereiche ausweichen. Solange Gehölze erhalten bleiben und die Störung nur vorübergehend ist, bleiben die ökologischen Funktionen auch weiterhin erhalten. Die Einhaltung der Funktionsfähigkeit von Lebensstätten streng geschützter Arten bzw. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie wird i.d.R. im Planaufstellungsverfahren erörtert und sichergestellt, um die direkte Anwendung der artschutzrechtlichen Verbote im einzelnen Baugenehmigungsverfahren auszuschließen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde kein separater Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. In diesem Fall greifen die artenschutzrechtlichen Verbote im einzelnen Baugenehmigungsverfahren. Auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG wird hingewiesen. Vorsorglich wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Durch Geländeveränderungen, Gehölzrodungen, Baumaßnahmen und insbesondere evtl. Abbrucharbeiten an bisher vorhanden Gebäuden darf nicht gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG. Die Erschließungsarbeiten und Baufeldräumungen sollten zwecks Beachtung dieses artenschutzrechtlichen Störungsverbotes nach § 44 BNatSchG nur im Zeitraum 01.09. bis 29.02. erfolgen

15.10Bodenschutz

Auf Basis der im Geologischen Dienst als Datengrundlage vorliegenden Bodenkarte 1 : 50 000 (Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden", 1 CDROM, 20041) werden für das Plangebiet schutzwürdige Böden ausgewiesen. Es sind Böden betroffen, die wegen ihrer Bodenfruchtbarkeit und wegen ihres Biotopentwicklungspotentials als schutzwürdig klassifiziert wurden. Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist sicherzustellen, dass bei Eingriff in die schutzwürdigen Böden (z.B. durch Versiegelung beim zukünftigen Gebäudebau) eine ausreichende, bodenfunktionsbezogen wirksame Kompensation vorgenommen wird.
Hinweise zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen schutzwürdiger Böden ist folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung "Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden". Unter http://www.gd.nrw.de/zip/gbk50hinw.Qdf sind Hinweise zur kostenfreien Nutzungsmöglichkeit dieser Karte als WMS-Version (TIM online Kartenserver) abrufbar. Inhaltliche Erläuterungen zur Schutzwürdigkeitsauswertung sind zu finden unter entsprechendem Link zu finden.

16.0 Bodenbewertung

16.1 Altlasten

Nach dem der Gemeinde vorliegenden Altlastenkataster und nach Aussage der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein sowie aufgrund der bereits bestehenden langjährigen Wohnbaunutzung im Plangebiet 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.

16.2 Bergbau

Nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW, die zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burbach (rechtswirksam seit 16.06.2006) vorgelegt wurden, ist im südwestlichen Bereich des Plangebietes insbesondere in Höhe der Straßen „Braache“ und „Freibadweg“ Bergbau umgegangen. Weitere Informationen zu Art und Umfang der bergbaulichen Tätigkeiten sowie zu eventuellen Risiken sind bei der o.g Institution einzuholen. Im Rahmen möglicher Baumaßnahmen bzw. im Rahmen eines möglichen Bauantragsverfahrens liegt es in der Verantwortung des Bauherren, die abschließende Gefährdungseinschätzung in einer möglichen weiteren Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorzunehmen (z.B. um Grubenbilder einzusehen) und bei Bedarf eigenständige bergbauliche Gutachten in Auftrag zu geben, um daraus evtl. weitergehende notwendige statische Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

16.3 Kampfmittel

Nach Kenntnisstand der Gemeinde Burbach liegen für den Planbereich bisher keine Informationen über Kampfmittelverdachtsflächen vor, was jedoch mangels vollständiger historischer Informationen eine mögliche Kampfmittelbelastung und davon ausgehende Gefahren nicht ausschließt. 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 zur Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes zu verständigen.

16.4 Ingenieurgeologie

Aus ingenieurgeologischer Sicht sind vor Beginn von Baumaßnahmen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

16.5 Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

17.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen seitens der Gemeinde Burbach sind im Plangebiet nicht erforderlich, da entsprechende Grundstücksaufteilungen im Hinblick auf eine ausreichende Erschließung bereits erfolgt sind und der Bereich im übrigen weitestgehend bebaut ist.

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 G zur Anpassung des Umwelt-RechtsbehelfsG und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), 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. 2 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Anpassung des Umwelt-RechtsbehelfsG und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

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. 4 G zur Anpassung des Umwelt-RechtsbehelfsG und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

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 Art. 1 G zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

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 G zur

Anpassung des Umwelt-RechtsbehelfsG und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Landesbauordnung (BauONW)

Landesbauordnung (BauONW), Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen, Landesbauordnung (BauONW) in der Bekanntmachung vom vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) Zuletzt geändert durch § 90 Abs. 1 LandesbauO vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW), Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2000 in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 G zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änd. anderer Vorschriften vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Art. 1, 5 Satz 2 G zur Änderung raumordnungsrechtlicher Vorschriften vom 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245).

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom 26.08.1998 (GMBl S. 503), zuletzt geändert durch ÄndVwV vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

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. 1 „Heister“ der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.10.1966 einschließlich aller nachgelagerten rechtsgültigen Änderungsverfahren.

21.0 Anlagen

Vorprüfung Einzelfall gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 BauGB