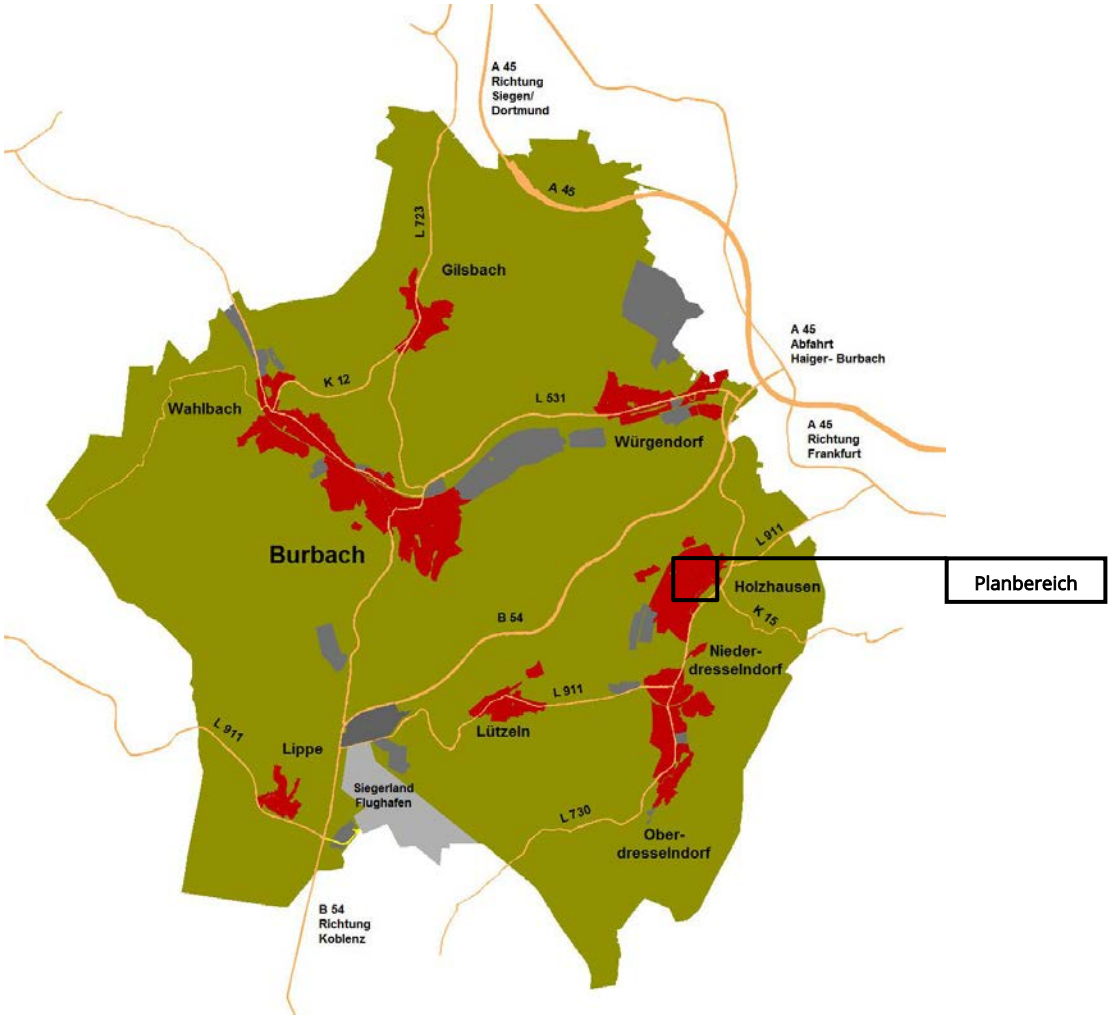


BURBACH
ERFOLG LIEGT IN UNSERER NATUR

Begründung

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Scheid“ - Neuaufstellung, Gemarkung Holzhausen, Gemeinde Burbach

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

Planschmiede
Architektur Städtebau Vermessung
Taunus Straße 51
55118 Mainz

Stand: 07.03.2017 – 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
Taunusstraße 51
55118 Mainz

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung 5

1.1 Städtebauliche Zielsetzung 5

1.2 Übersicht der Planänderungen 5

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) 18

8.1 Art der baulichen Nutzung 18

8.2 Maß der baulichen Nutzung 18

8.3 Bauweise 19

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche 19

8.5 Örtliche Bauvorschriften 20

9.0 Verkehrserschließung 20

9.1 Äußere Erschließung 20
9.2 Innere Erschließung 21
9.3 Erschließungsplanübersicht 21
10.0 Wasserversorgung 22
10.1 Trinkwasserversorgung 22
10.2 Löschwasserversorgung 22
11.0 Abwasserbeseitigung 23
11.1 Schmutzwasser 23
11.2 Niederschlagswasser 23
12.0 Stromversorgung 23
13.0 Gasversorgung 24
14.0 Telekommunikation 24
15.0 Natur und Landschaft 24
16.0 Bodenbewertung 25
16.1 Altlasten 25
16.2 Bergbau 26
16.3 Kampfmittel 28
17.0 Bodenordnung 28
18.0 Denkmalschutz 28
19.0 Rechtliche Grundlagen 29
20.0 Planungsvorgaben - Übersicht 31
21.0 Anlagen 32

1.0 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der 1964 beschlossene und genehmigte Bebauungsplan Nr. 3 „Am Scheid“, Gemarkung Holzhausen genügt hinsichtlich seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen nicht mehr der nach heutigen Maßstäben erwünschten Bebaubarkeit der Grundstücke. Dies hat zur Folge, dass der Bebauungsplan in der Vergangenheit für diverse Bauvorhaben vor der Erteilung einer Baugenehmigung erst in aufwendigen und zeitintensiven Änderungsverfahren an das beabsichtigte Planungsrecht angepasst werden musste, was wiederum zu einer erheblichen Verzögerung der Bauantragsverfahren führte. Inzwischen wurden zehn Änderungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Ferner musste für kleinere Bauvorhaben wie z.B. Anbauten gesondert über einen Befreiungsantrag, z.B. zur Überschreitung der Baugrenzen, entschieden werden, was wiederum zu unnötigen Prozessverzögerungen im Baugenehmigungsverfahren führte.

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 der Gemeinde Burbach ausdrücklich erklärten Ziel, dem Flächenverbrauch und damit der Flächenversiegelung mit Hilfe der Innenverdichtung, d.h. der intensiveren Nutzung und Aktivierung von Grundstücken in bereits bebauten Gebieten gegenüber der Ausweisung von Neubaugebieten, entgegen zu wirken. Die bereits durchgeführten Änderungsverfahren werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

1.2 Übersicht der Planänderungen

Die inhaltlichen Änderungen und Anpassungen im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Scheid“, Gemarkung Holzhausen, 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,
- gestalterische Festsetzungen berücksichtigen die Möglichkeit der Gewinnung von Solarenergie,
- überbaubare Flächen werden flexibler gestaltet, auf Baulinie wird verzichtet,
- Gemeinbedarfsflächen werden eindeutig abgegrenzt,
- 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. 3 „Am Scheid“, Gemarkung Holzhausen, 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))	05.07.2016	19.10.2016	____	____
(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(1)	____	____	____	____
(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(1)	____	____	____	____
(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(2)	05.07.2016	19.10.2016	Rathaus Gemeinde Burbach Zi. 224 31.10.2016 bis 02.12.2016	07.03.2017
(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(2)	05.07.2016	19.10.2016	31.10.2016 bis 02.12.2016	07.03.2017
Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss	07.03.2017	26.07.2017	____	____

nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB*(3)				
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

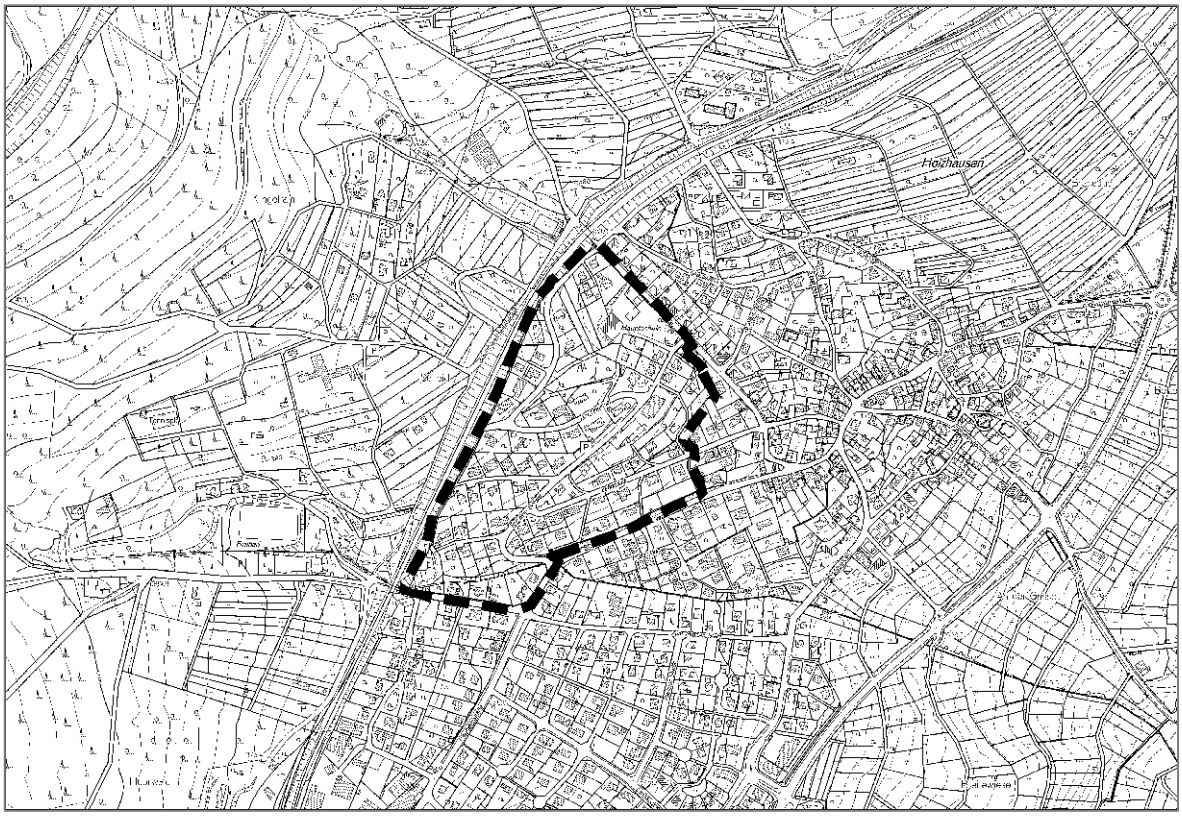
Der Planungsraum befindet sich in der Gemarkung Holzhausen der Gemeinde Burbach, westlich in der bebauten Ortslage von Holzhausen. Betroffen ist die Flur 14. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden durch Wohnbebauung begrenzt. Die westliche Begrenzung stellt die in einem Taleinschnitt liegende Bahnstrecke Haiger-Betzdorf dar. Grundlage für das Planverfahren ist die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Scheid“ der aktuell gültige Aufstellungsbeschluss.

3.2 Größe und Gliederung

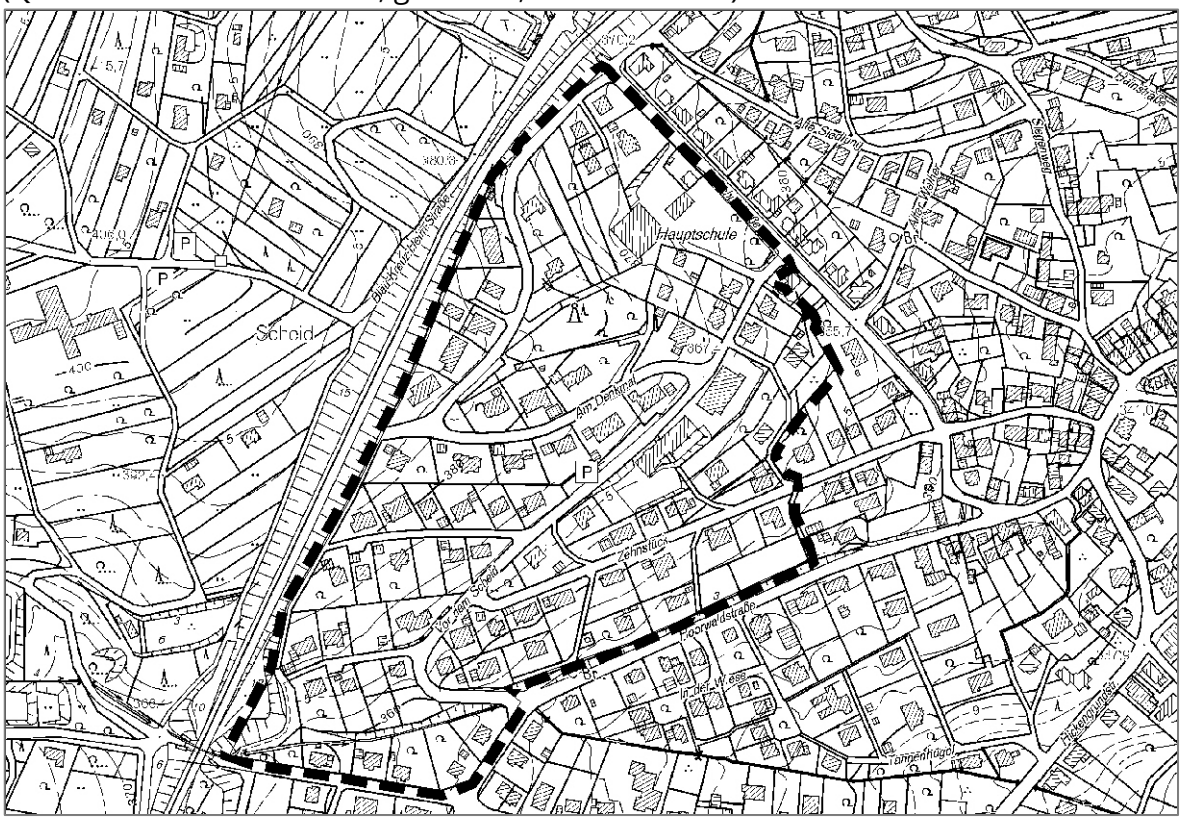
Flächennutzung	Teilfläche in m^2	(zulässige) Versiegelung in m^2	Gesamtfläche in m^2
Bauflächen Wohngebiet (gesamt)			81.130,32
überbaubare Grundstücksfläche (nach zulässiger Grundflächenzahl 0,4)	32.452,13	32.452,13	
nicht überbaubare Grundstücksfläche (Differenz nach Abzug GRZ-Fläche)	48.678,19		
Gemeinbedarfsflächen (gesamt)		13.865,68	13.865,68
Grundschule	7.578,18		
Turnhalle, Kindergarten, Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus	6.287,50		
Verkehrsflächen (gesamt)		17.215,46	17.215,46
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen)	15.860,40		
Öffentliche Verkehrsfläche (Anliegerweg)	280,70		
Öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg)	1.074,36		
Versorgungsflächen (Strom)	78,54	78,54	78,54
Grünflächen (öffentlich)	4.010,43		4.010,43
Waldfläche	1.055,48		1.055,48
Wasserfläche	255,77		255,77
Gesamtfläche Plangebiet	**117.611,68**	**63.611,81***	**117.611,68** (= 11,76 ha)

*Mit 63.611,81 m^2 versiegelter bzw. versiegelbarer Fläche 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 einiger weniger Baulücken mit Einfamilienhäusern bebaut, die vereinzelt Einliegerwohnungen aufweisen Ferner befinden sich im Plangebiet folgende Gemeindbedarfseinrichtungen: Gemeinschaftsgrundschule Hickengrund der Gemeinde Burbach (Standort Holzhausen) im Norden, sowie Turnhalle, Kindergarten, Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus Holzhausen im Osten des Plangebietes.

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 der öffentlichen Grünfläche gemäß §5 Abs.2 Nr.5 BauGB, in der sich das Ehrenmal befindet, 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

Für den gesamten Planbereich, mit Ausnahme von vier Wohnbaugrundstücken im Südwesten an der Straße „Zum großen Stein“, die sich derzeit in der Innenbereichssatzung gemäß §34 BauGB der Gemeinde Burbach vom 16.10.1980 befinden, liegt der Bebauungsplan Nr. 3 “Am Scheid“ vom 02.01.1964 (Rechtgültigkeit 23.10.1986) gemäß §30 BauGB vor.

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.

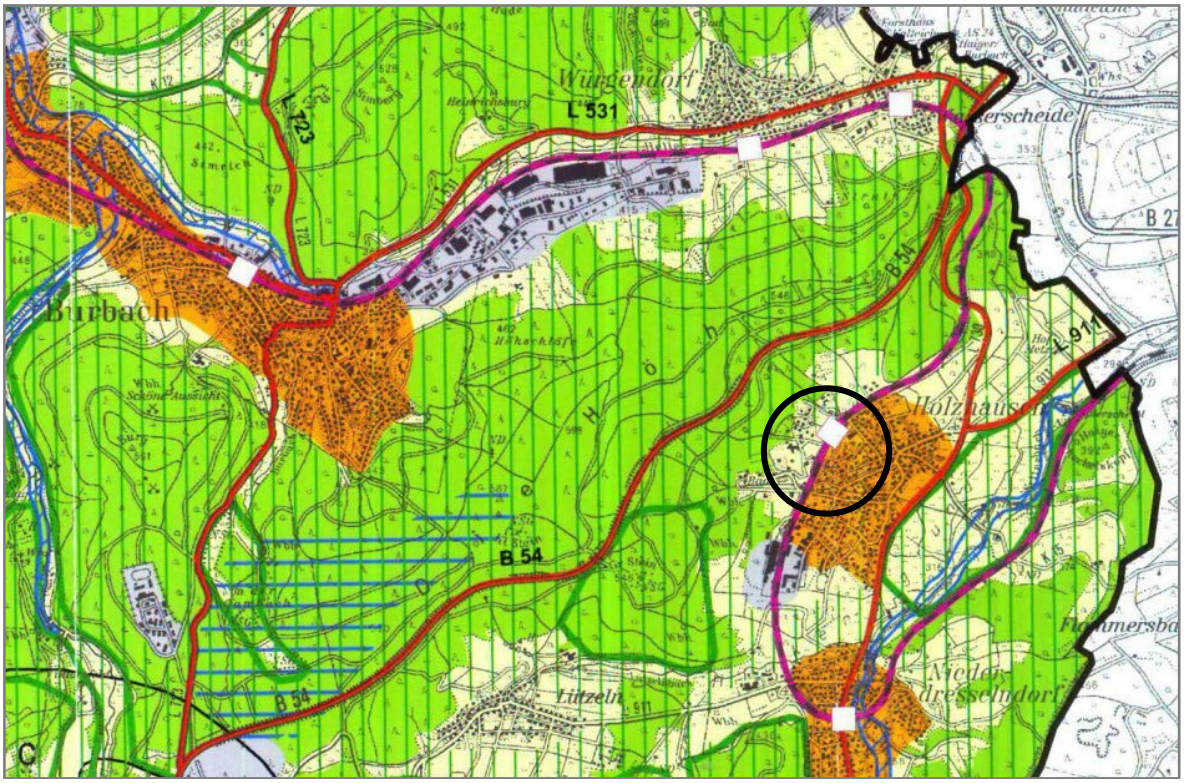
6.2 Vorbereitende Bauleitplanung

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. 3 „Am Scheid“ vom 23.10.1986. Aus städtebaulichen Gründen werden vier Wohnbaugrundstücken im Südwesten an der Straße „Zum großen Stein“, die sich bisher 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.

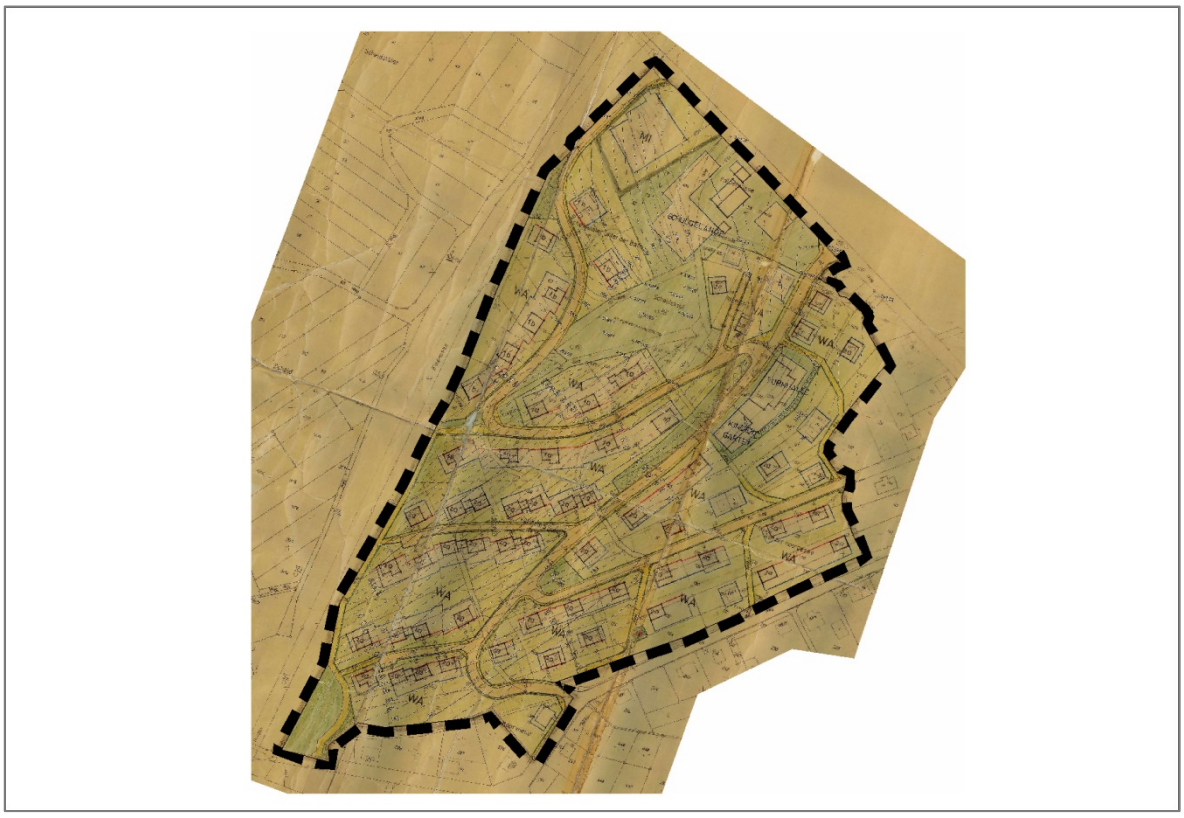
6.4 Plangrundlagenübersicht



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. 3 „Am Scheid“ vom 23.10.1986
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

7.0 Planinhalte (Bestand)

7.1 Übersicht Planinhalte

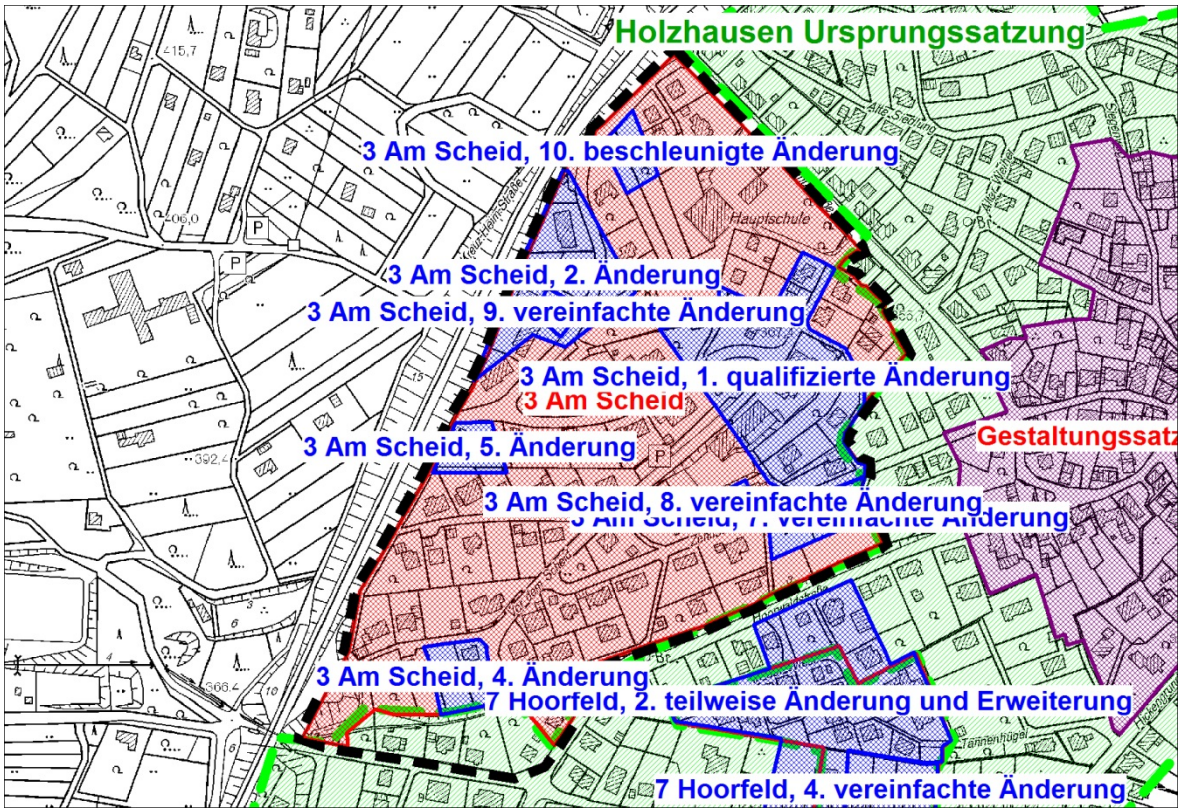
Bauleitplan rechtsgültig Lage	Art der Nut-zung	Grund Flächen zahl (GRZ)	Ge-schoss-flächenz ahl (GFZ)	Zahl der Vollge-schosse	Höhe der bau-lichen Anlage	Dachform/ Dachnei-gung	Dachfarbe	Überbau-bare Fläche Baugrenzen Baulinien
Nr. 3 „Am Scheid“ (Ursprungs-plan) 02.01.1964 nordwestlich vom Ortskern Holzhausen	Allge meine s Wohn gebiet (WA)	0,4	0,4 bei einem Vollge-schoss 0,7 bei zwei Voll-geschos sen	Im Bereich Straße „Am Denkmal“: ein Vollge-schoss Übriger Bereich: zwei Vollge-schosse, zwingend	Trauf-höhe maxima l 6,0m	Im Bereich Straße „Am Denkmal“: Flachdach Übriger Bereich: Satteldach 28 bis 35 Grad	braun getönte Pfannen, ausnahms-weise Schiefer, Schieferton gefärbte Asbest-zement - Schiefersch ablonen	Baugrenzen Baulinien
1. quali-fizierte Änderung 10.10.1978 im Bereich Feuerwehr-gerätehaus	Allge meine s Wohn gebiet (WA)	0,4	0,8	zwei Vollge-schosse	---	Satteldach 28 bis 35 Grad (Flachdach nur im Bereich Feuerwehr-gerätehaus)	---	Baugrenzen
Gestaltungssa tzung 09.11.1981 im Bereich Feuerwehr-gerätehaus	---	---	---	---	---	Flachdach und Satteldach 28 bis 35 Grad (gesamter Bereich)	---	---
2. verein-fachte Änderung 27.06.1973 im Bereich „Am Denkmal“ Hausnummer 11 bis 19	Allge meine s Wohn gebiet (WA)	0,4	0,5	ein Vollge-schoss	---	Flachdach	---	Erweiterung der überbau-baren Grundstück sflächen, Baugrenzen
Gestaltungs-satzung 14.06.1983 im Bereich „Am Denkmal“ Hausnummer 11 bis 19	---	---	---	---	---	Flachdach, Satteldach, Walmdach kleiner/ Gleich 38 Grad	---	---

3. (vereinfachte) Änderung	Verfahren eingestellt oder nicht vorhanden							
4. vereinfachte Änderung 13.02.1975 im Bereich „Vor dem Scheid“ Hausnummer 46	Allgemeines Wohngebiet (WA)	keine Angabe, es gilt damit die BauNVO 0,4	keine Angabe, es gilt damit die BauNVO 0,8	zwei Vollgeschosse	---	Satteldach 28 bis 35 Grad	---	Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, Baugrenzen
5. vereinfachte Änderung 26.03.1975 im Bereich „Am Denkmal“ Hausnummer 9	Allgemeines Wohngebiet (WA)	keine Angabe, es gilt damit die BauNVO 0,4	keine Angabe, es gilt damit die BauNVO 0,8	ein Vollgeschoss	---	Satteldach 28 bis 35 Grad	---	Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, Baugrenzen
6. (vereinfachte) Änderung	Verfahren nicht eingestellt oder nicht vorhanden							
7. vereinfachte Änderung 29.06.1977 im Bereich „Zehnstück“ Hausnummer 7 bis9	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	0,7	zwei Vollgeschosse	---	Satteldach 28 bis 35 Grad	---	Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, Baugrenzen
8. vereinfachte Änderung 10.05.1979 im Bereich „Zehnstück“ Hausnummer 18 bis 18a	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	0,8	zwei Vollgeschosse	---	Satteldach 28 bis 35 Grad	---	Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, Baugrenzen
9. vereinfachte Änderung 11.07.2003 im Bereich „Am Denkmal“ Hausnummer 15	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	0,5	ein Vollgeschosse	---	Satteldach, Flachdach, Walmdach kleiner/ gleich 38 Grad	---	Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, Baugrenzen
10. beschleunigte Änderung 17.10.2012 im Bereich „Am Denkmal“	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	0,7	zwei Vollgeschosse	---	Satteldach, Flachdach, Walmdach kleiner/ Gleich 38 Grad	Farben Grau (RAL 7012 oder dunkler), Farben Braun (RAL	Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, Baugrenzen

Hausnummer 14a							8011 oder dunkler)	
Festsetzung Neu aufstellung	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	0,8	zwei Vollgeschosse	Traufhöhe max. 6,00m Firsthöhe max. 10,00m	Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, 28 Grad bis 38 Grad	Farben Grau (RAL 7012 oder dunkler), Farben Braun (RAL 8011 oder dunkler)	möglichst große überbaubare Grundstücksflächen, Abstand Straße 3m, nur Baugrenzen, 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 unverändert gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan und den durchgeführten Bebauungsplanänderungen entsprechend der 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, deren städtebauliche Eigenart es zu erhalten gilt.

Die Grundstücke der bereits bestehenden öffentlichen Einrichtungen der Grundschule, der Sporthalle, des Dorfgemeinschaftshauses, der Feuerwehr und des Kindergartens, die im bisher geltenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, werden als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen und damit an das aktuell geltende Planungsrecht angepasst. Eine Änderung der zulässigen Nutzung gegenüber dem Bestand erfolgt nicht.

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. 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 kleineren 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 Traufhöhe von 6,00m und der maximal zulässigen 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 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.

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 (nicht überbaubare Grundstücksfläche). Auf die Festsetzungen von Baulinien, wie sie bisher im Bebauungsplan teilweise fixiert waren, wird verzichtet werden, um eine höhere Flexibilität bei der Grundstücksnutzung zu erreichen. Dieser Verzicht ist städtebaulich auch vertretbar, da von diesem Instrument 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 Bereich 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

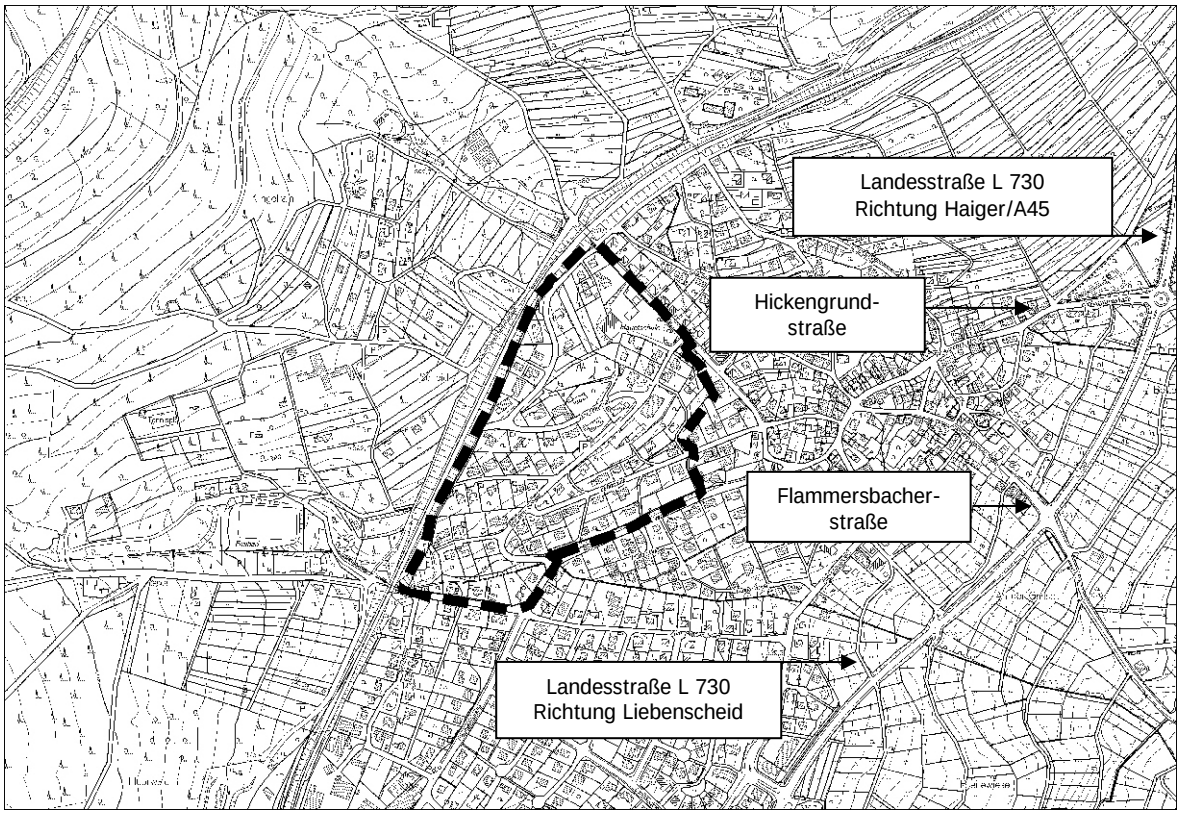
9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße L730 Haiger/A45 (im Norden) Richtung Liebenscheid (im Süden), von der die Hickengrundstraße und die Flammersbacher Straße nach Westen in Richtung Ortmitte Holzhausen abzweigen. Diese wiederum münden in die das Plangebiet im Nordosten begrenzende Schulstraße und in die das Plangebiet im Süden begrenzende Hoorwaldstraße. Durch die verhältnismäßig kurze Entfernung von nur ca. 3 km bis zum Autobahnanschluss Haiger/Burbach ist eine optimale überregionale Verkehrsanbindung des Plangebietes gewährleistet.

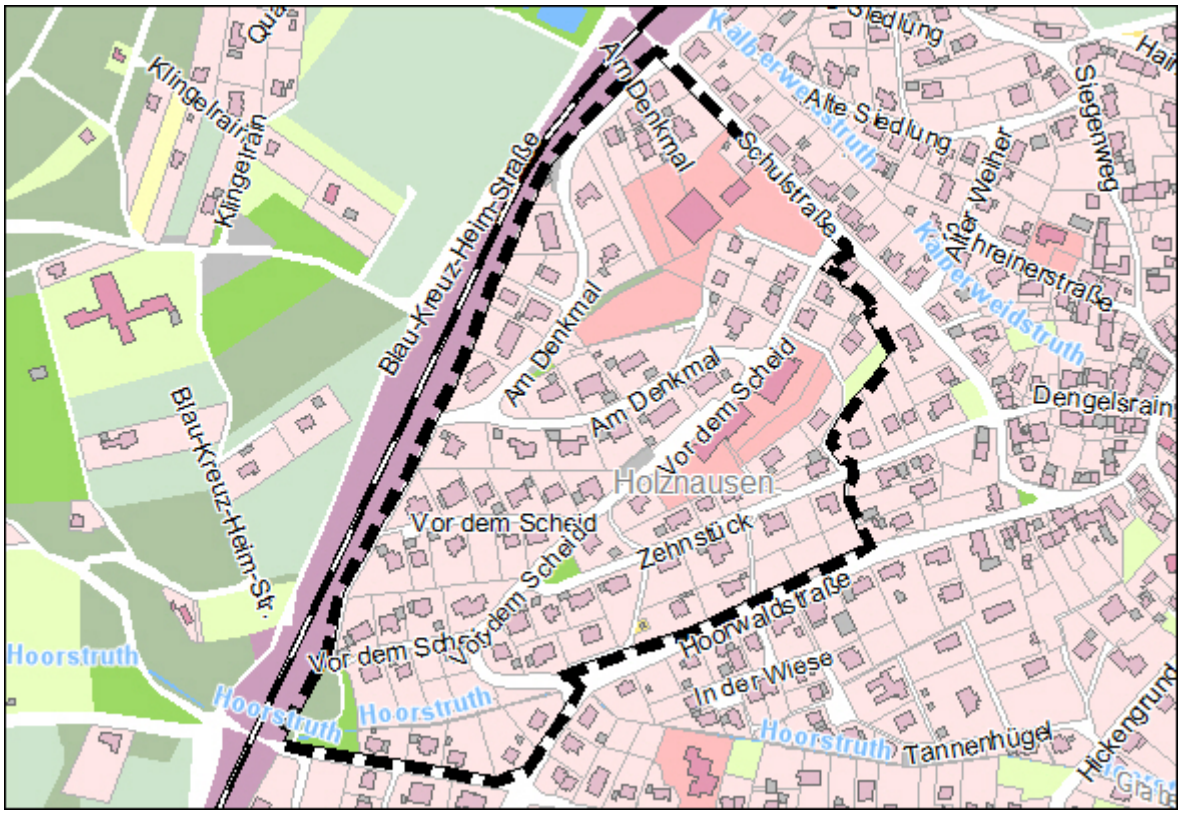
9.2 Innere Erschließung

Das vorhandene innere Erschließungssystem, bestehend aus den Haupterschließungsstraßen Am Denkmal, Hoorwaldstraße, Schulstraße, Vor dem Scheid, und Zehnstück sowie kleineren Anliegerstraßen, 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 Deutsche Grundkarte
(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 durch das bereits vorhandene Mischkanalsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch die Kläranlage der Stadt Haiger. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Ein Anschluss ist mit dem Tiefbauamt der Gemeinde Burbach abzustimmen.

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. Hiermit wird den gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen. 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.

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 Natur und Landschaft

Das Bauleitplanverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Scheid“, Gemarkung Holzhausen, 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. Der Bereich des Bebauungsplanes ist u.a. bereits als Wohngebiet festgesetzt; es werden keine neuen

Außenbereichsflächen in Anspruch genommen; die Grundflächenzahl wird nicht erhöht; es schließt sich Wohnbebauung an.
Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bzw. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB somit 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.

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. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist als selbständige Anlage der Begründung beigefügt.

Im Hinblick auf grünordnerische bzw. naturschutzrechtliche und wasserschutzrechtliche Festsetzungen werden die Fläche des Ehrenmals in der Mitte des Plangebietes und eine Fläche im Südwesten als öffentlich Grünflächen planungsrechtlich abgesichert und das ebenfalls im Südwest befindliche Gewässer erstmals auch planungsrechtlich abgesichert mit entsprechenden einzuhaltenden Abstandflächen durch bauliche Anlagen (siehe nicht überbaubare Grundstücksflächen).

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 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

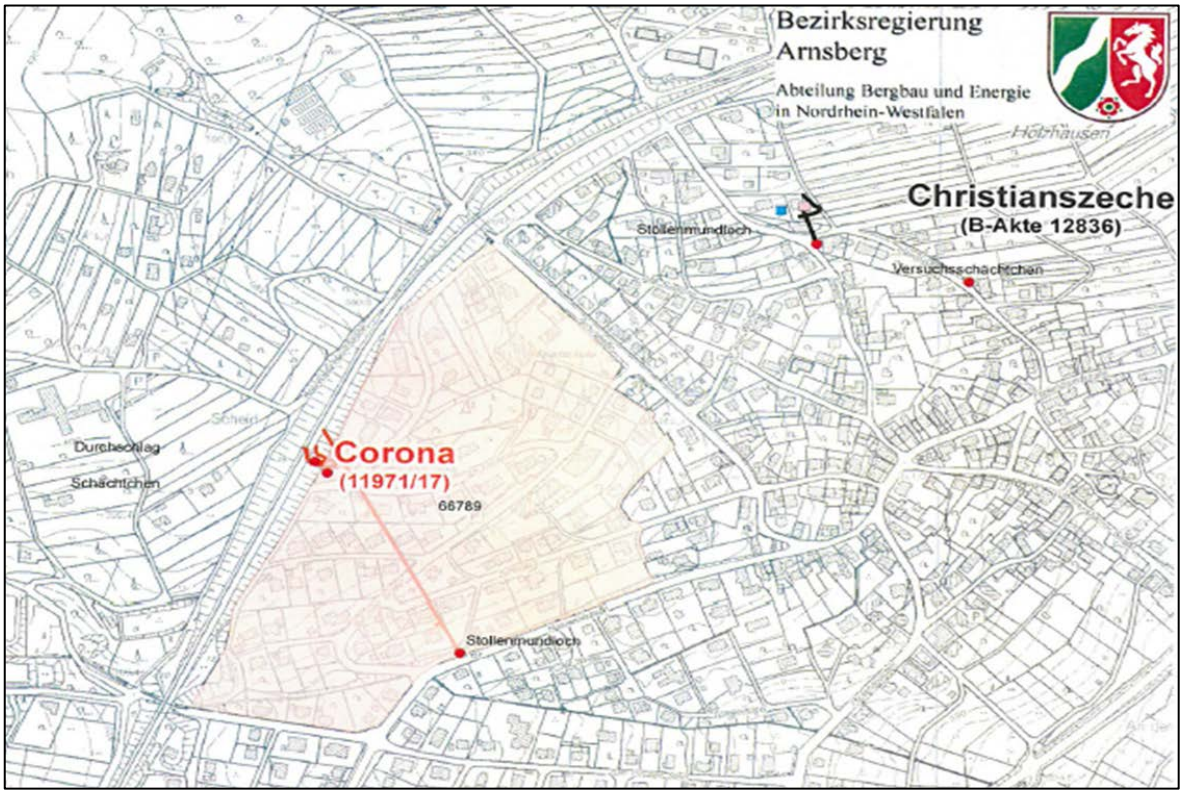
Im Plangebiet ist nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW Bergbau umgegangen bzw. befinden sich Tagesöffnungen (siehe nachfolgende Kartenübersicht).

Für die vorhandenen Tagesöffnungen sind keine Angaben über eine Verfüllung und Sicherung bzw. den Zeitpunkt der Sicherung vorhanden. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Standsicherheit der Tagesöffnungen nicht gegeben ist. Sie stellen eine latente Gefahr dar. Beim Nachsacken bzw. Einstürzen muss in der näheren Umgebung mit einer Absenkung und/oder einem Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden. Vor einer möglichen Nutzungsänderung des gefährdeten Bereiches ist durch Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung und der Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen vor Ort, der Nachweis der Standsicherheit und Senkungsfreiheit der Geländeoberfläche im Bereich der Tagesöffnungen zu erbringen, gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Ein Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 gelegenen Tagesöffnungen, lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden. Nach der allgemeinen Lehrmeinung wirkt ein Stollen auf die Tagesoberfläche ein, wenn die Festgesteinsüberdeckung die drei- bis fünffache Höhe des Stollens unterschreitet.

Die innerhalb des Plangebietes teilweise im tagesnahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.Sollten innerhalb des Plangebietes im tagesnahen Bereich möglicherweise weitere Hohlräume und/oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber "Uraltbergbau" vorhanden sein, so können diese ebenfalls eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberflächen zur Folge haben.

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 Maßnahmen zu treffen.



Darstellung der bekannten Tagesöffnungen des Bergbaus mit Stollenverlauf; weitere Tagesöffnungen und Stollenverläufe sind nicht ausgeschlossen.
(Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, genordet, ohne Maßstab)

16.3 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 der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

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 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 (BGBl. 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 Bekanntma-chung 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 Umwelt-einwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vor-gänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt ge-ändert durch Art. 76 Zehnte Zuständigkeitsanpassungs-Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

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 (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 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, Landes-bauordnung (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 ge-ändert 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 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).

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) und Inkrafttreten vom 01.11.1998.

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. 3 „Am Scheid“ der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.1986 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungsverfahren

21.0 Anlagen

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