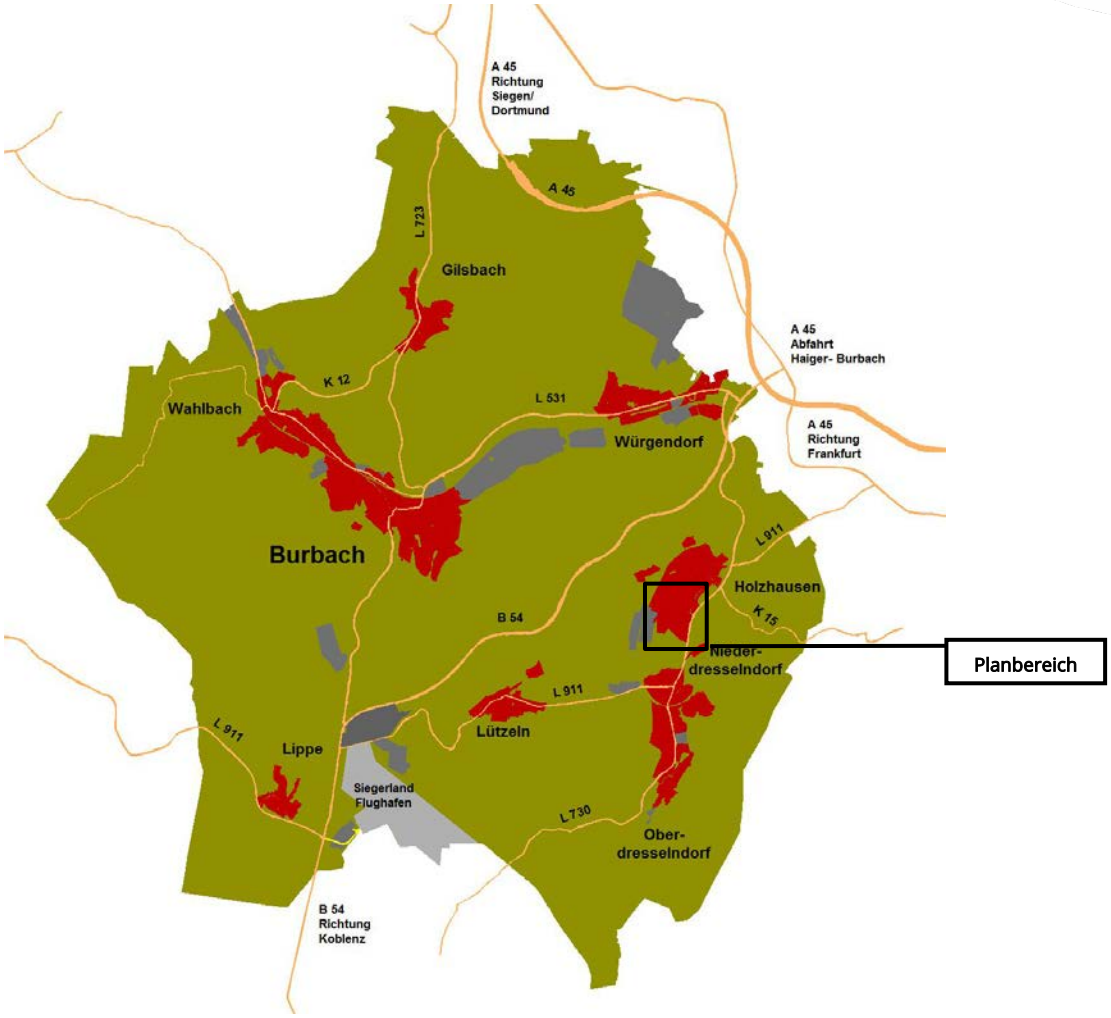
LEBENSWERTEDÖRFER
DIE BURBACH-INITIATIVE



Begründung

Bebauungsplan Nr. 7 „Hoorfeld“, Neuaufstellung östlicher Teilbereich, Gemarkung Holzhausen, Gemeinde Burbach

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

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Gemeindeverwaltung:

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

Planungsbüro:

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

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung 5

1.1 Städtebauliche Zielsetzung 5

1.2 Übersicht der Planänderungen 7

2.0 Bauleitplanverfahren 8

2.1 Verfahrensschritte 8

3.0 Lage und Größe des Plangebietes 10

3.1 Lage und Abgrenzung 10

3.2 Größe und Gliederung 11

3.3 Lageplanübersicht 12

4.0 Baubestand 13

5.0 Plangrundlagen (Bestand) 13

5.1 Übergeordnete Planung 13

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung 14

5.3 Verbindliche Bauleitplanung 14

6.0 Plangrundlagen (Planung) 14

6.1 Übergeordnete Planung 14

6.2 Vorbereitende Bauleitplanung 14

6.3 Verbindliche Bauleitplanung 14

6.4 Plangrundlagenübersicht 15

7.0 Planinhalte (Bestand) 17

7.1 Übersicht Planinhalte 17

7.2 Übersicht Planänderungen 19

8.0 Planinhalte (Planung) 19

8.1 Art der baulichen Nutzung 19

8.2 Maß der baulichen Nutzung 20

8.3 Bauweise 22

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche 23

8.5 Sonstige Festsetzungen 24

9.0 Verkehrserschließung 26

9.1 Äußere Erschließung 26

9.2 Innere Erschließung 26

9.3 Erschließungsplanübersicht 27
10.0 Immissionsschutz 28
11.0 Wasserversorgung 28
11.1 Trinkwasserversorgung 28
11.2 Löschwasserversorgung 28
12.0 Abwasserbeseitigung 28
12.1 Schmutzwasser 28
12.2 Niederschlagswasser 28
13.0 Wasserwirtschaft 29
13.1 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet 29
13.2 Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer 29
14.0 Stromversorgung 29
15.0 Gasversorgung 30
16.0 Telekommunikation 30
17.0 Natur und Landschaft 30
17.1 Eingriffsregelung 30
17.2 Umweltprüfung 31
17.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 31
17.4 Arten- und Biotopschutz 32
18.0 Bodenbewertung 33
18.1 Altlasten 33
18.2 Bergbau 33
18.3 Kampfmittel 33
19.0 Bodenordnung 34
20.0 Denkmalschutz 34
21.0 Rechtliche Grundlagen 34
22.0 Planungsvorgaben - Übersicht 36
23.0 Anlagen 37

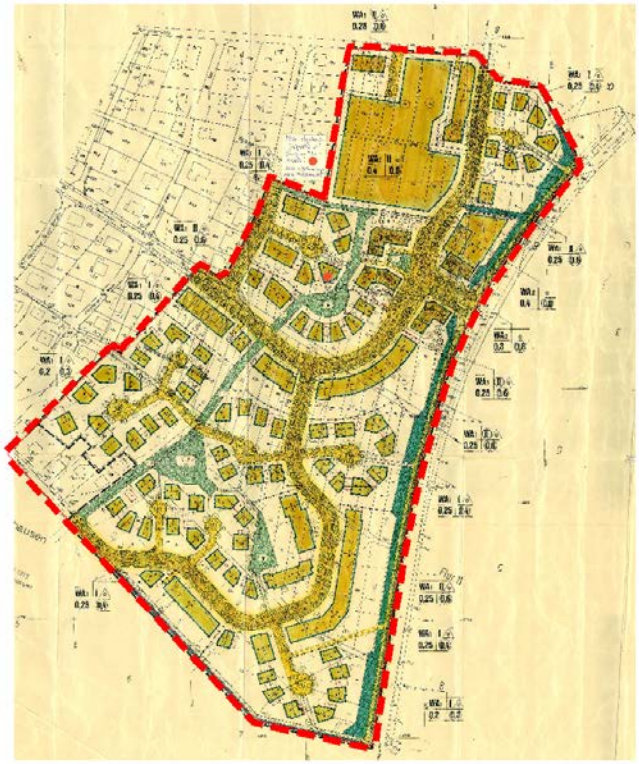
1.0 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der aus dem Jahr 1965 stammende (Ursprungs-)Bebauungsplan Nr. 7 "Hoorfeld", Gemarkung Holzhausen wurde im Jahr 1982 im gesamten östlichen Teilbereich durch die 1. teilweise Neufassung und Erweiterung überarbeitet, da die ursprünglich beabsichtigte Planung einer relativ dichten Bebauung von Reihen- und Kettenhäusern nicht mehr den seinerzeit beabsichtigten städtebaulichen Zielen entsprach. Ein weiterer Grund für die Überarbeitung bestand auch in der Notwendigkeit, das gesamte innere Erschließungssystem des östlichen Teilbereiches zu überarbeiten, da eine im Ursprungsplan festgesetzte doppelte verkehrliche Anbindung des Baugebietes an die Landesstraße L 730 im Nachhinein doch nicht realisierbar wurde. Ursprünglich war neben einer Anbindung der Straße "Lange Gewann" auch eine Anknüpfung der Straße "Zum großen Stein" an die Landesstraße L 730 geplant. Die 1. teilweise Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hoorfeld" mit den Festsetzungen einer lockeren Wohnbebauung und nur einer Verkehrsanbindung an die Landesstraße L 730 wurde in den Folgejahren realisiert. In den letzten zwei Jahrzehnten stellt sich jedoch heraus, dass Festsetzungen wie insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen und Vorgaben zur Errichtung von Garagen und Nebenanlagen, die eine zu dichte Bebauung verhindern sollten, offenbar gegenüber anderen Baugebieten ähnlicher Struktur in der Gemeinde Burbach deutlich zu eng gefasst wurden und damit die Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstück teilweise unverhältnismäßig einschränkten. Dieser Mangel führte zunächst dazu, dass Nebenanlagen wie u.a. Gartenhäuser von einigen Grundstückseigentümern an nicht zulässiger Stelle im Plangebiet errichtet wurden. Andere Grundstückseigentümer folgten den Festsetzungen des Bebauungsplanes, was teilweise auch einen gänzlichen Verzicht auf die Errichtung dieser Anlagen zur Folge hatte, da ausreichender Spielraum fehlte. Eine Überarbeitung des Bebauungsplanes zur Entschärfung dieser Problematik und damit Sanktionierung der illegal errichteten Nebenanlagen wurde seinerzeit abgelehnt, da es zu einer rechtlichen Ungleichbehandlung gegenüber denen geführt hätte, die sich an das Gesetz mit den

entsprechenden baulichen Einschränkungen hielten. In der Folge veranlasste der Kreis Siegen-Wittgenstein als Untere Bauaufsichtsbehörde, dass die Nebenanlagen zurückgebaut oder, sofern möglich, in nach dem Bebauungsplan zulässige Bereiche versetzt wurden. Das ordnungsbehördliche Vorgehen liegt nunmehr fast zwei Jahrzehnte zurück. Auch wenn die seinerzeitige Vorgehensweise zu einer rechtlichen Gleichbehandlung geführt hat, werden Bauherren und Verwaltung regelmäßig mit weiteren Fällen der fehlenden Flexibilität insbesondere bei der Stellung von Garagen und Nebenanlagen konfrontiert. Anträgen auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde i.d.R. dann seitens der Gemeinde Burbach und der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall zugestimmt, wenn diese vor einer Bebauung gestellt wurden und städtebaulich sowie rechtlich vertretbar waren. Da jedoch diese Einzelfälle jedes Mal erhebliche Diskussionen über die Frage des städtebaulich und rechtlich noch vertretbaren Maßes auslösen, empfiehlt es sich, nunmehr eine dauerhafte gesamtheitliche Lösung für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes durch eine Überarbeitung anzustreben.

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.



Planungsgrundlage Bebauungsplan Nr. 7 „Hoorfeld“ 1. teilweise Neufassung und Erweiterung (bisher geltender Bebauungsplan), Geltungsbereich der Neuaufstellung östlicher Teilbereich - rot gestrichelte Abgrenzung
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

1.2 Übersicht der Planänderungen

Die inhaltlichen Änderungen und Anpassungen im Rahmen der Neuaufstellung des östlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hoorfeld", Gemarkung Holzhausen, Gemeinde Burbach umfassen im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Punkte.

- Anhebung Maß der baulichen Nutzung
- Erweiterung überbaubare Grundstücksflächen
- Flexibilität bei der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen etc.
- Einarbeitung aller bisher durchgeführten Änderungsverfahren
- Anpassung Straßenflächen an den aktuellen Straßenendausbau einschließlich der Überprüfung und Festsetzung vorhandener Straßenbäume
- Anpassung der gestalterischen Vorschriften an bewährte Regelungen bezüglich der Dachgestaltung (auch Nutzung von Solarenergie zulässig)
- Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuelle Gesetzeslage

Im Hinblick auf weitere Details zu den getroffenen Festsetzungen wird auf das Thema Planinhalte der Begründung verwiesen.

2.0 Bauleitplanverfahren

2.1 Verfahrensschritte

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

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird bzw. wenn die Größe der zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 qm und 70.000 qm liegt und im Rahmen einer Vorprüfung im Einzelfall keine Bedenken nachgewiesen werden,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
5. keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich erfolgt und zudem durch eine höhere bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke und einer größeren Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen ein Anreiz für die Aktivierung von Baulücken im bebauten siedlungsstrukturellen Zusammenhangs geschaffen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13,64 ha. Auf das Allgemeine Wohngebiet entfallen hiervon rd. 102.204 m². Bei einer GRZ = 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 40.882 m². Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer

zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Zum Nachweis wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Hier kann dargelegt werden, dass kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt. Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Hierzu wurde eine Natura-2000-Prognose erstellt, die Bestandteil des als Anlage beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren wird seitens der Gemeinde Burbach kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, dass in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen im als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	**Ratsbeschluss**	**Bekannt-machung im Amtsblatt der Gemeinde Burbach**	**Durchführung**	**Abwägung Ratsbeschluss**
	Datum	**Datum**	**(Ort)/Dauer**	**Datum**
Aufstellungsbeschluss nach §2/1 (und §2/4 BauGB*(1))	06.03.2018	01.08.2018	____	____
(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(1)	____	____	____	____
(frühzeitige)	____	____	____	____

Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(1)				
(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(2)	06.03.2018	01.08.2018	Rathaus Gemeinde Burbach Zi. 224 13.08.2018 bis 14.09.2018	
(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(2)	06.03.2018	____	13.08.2018 bis 14.09.2018	
Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB*(3)	11.12.2018	19.12.2018	____	____
Genehmigung*(4)	____	____	____	____

Hinweise:

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

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

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

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

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

Der Planungsraum befindet sich in der Gemarkung Holzhausen der Gemeinde Burbach, südlich der bebauten Ortslage von Holzhausen. Betroffen ist die Flur 10. Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch Wohnbebauung, im Osten durch

die Landesstraße L 730 und im Süden durch landwirtschaftliche Fläche begrenzt. Das Plangebiet umfasst bauplanungsrechtlich den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Hoorfeld“ und des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hoorfeld“ 1. teilweise Neufassung und Erweiterung und umfasst darüber hinaus die 5., 7., 8. und 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes.

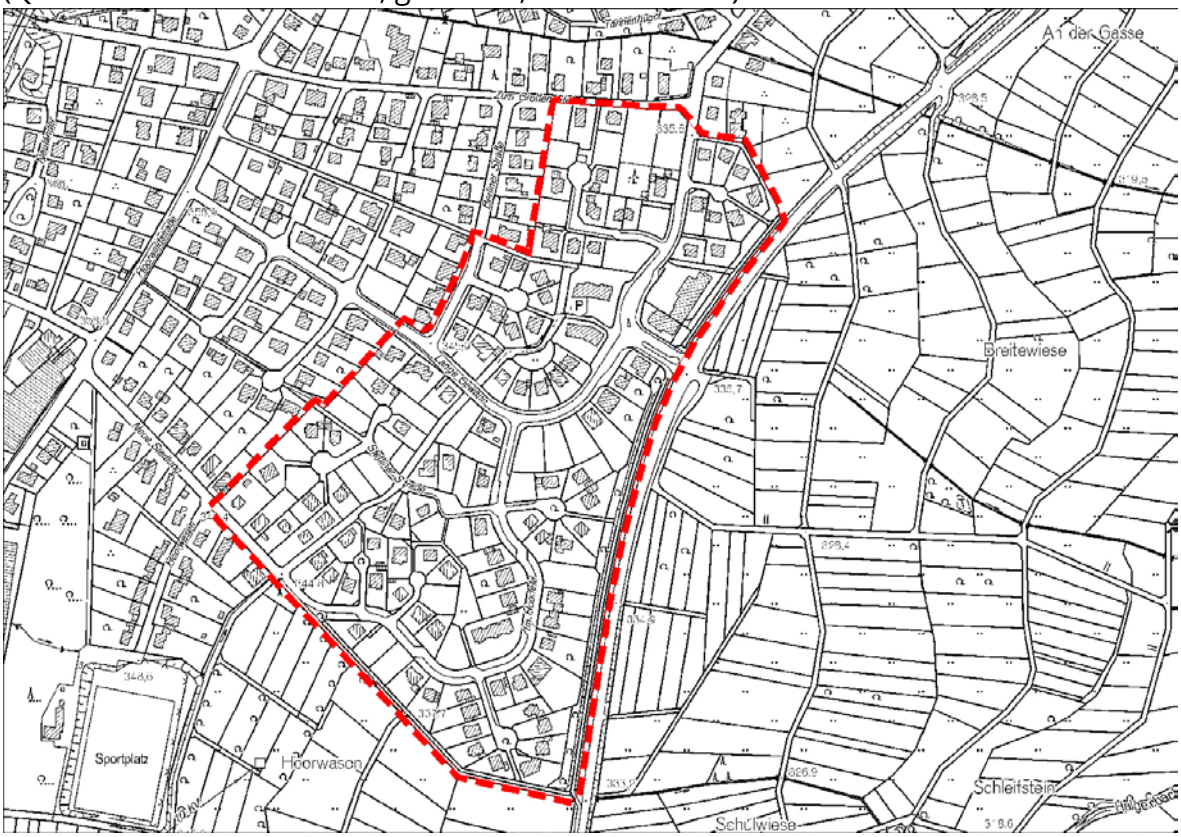
3.2 Größe und Gliederung

Flächennutzung	Teilfläche in m^2	Gesamtfläche in m^2
Bauflächen Allgemeines Wohngebiet (gesamt)		102.204
überbaubare Grundstücksfläche	91.758	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	10.446	
Verkehrsflächen (gesamt)		28.645
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen)	22.857	
Öffentliche Verkehrsflächen (Parkfläche)	47	
Öffentliche Verkehrsflächen (Rad- und Fußweg)	5.740	
Versorgungsflächen (Strom)		44
Grünflächen		4.510
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	481	
Öffentliche Grünfläche (Eingrünung)	3.883	
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)	146	
Wasserflächen		942
Gesamtfläche Plangebiet	**(= 13,64 ha)**	**136.345**

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 2016
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

4.0 Baubestand

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und weist größtenteils eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern einschließlich Garagen, Nebenanlagen und zugehörigen Hausgärten auf. Im Zufahrtsbereich von der Landesstraße 730 ist die Bebauung geprägt durch Mehrfamilienhäuser, die zwei bis dreigeschossig errichtet wurden. Hier befindet sich auch ein der Versorgung des Gebietes dienender Lebensmittelmarkt. Vereinzelt verfügt das Baugebiet über Baulücken.

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)“ dargestellt.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar. Darüber hinaus ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich im Wesentlichen um eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hoorfeld“ 1. teilweise Änderung aus dem Jahr 1982. Das Plangebiet umfasst darüber hinaus die 5., 7., 8. und 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes. Zur Ausweisung gelangte ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO mit restriktiven Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen. Darüber hinaus sind die zur Erschließung dienenden Verkehrsflächen sowie Grünflächen Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.0 Plangrundlagen (Planung)

6.1 Übergeordnete Planung

Mit der im Bebauungsplan vorgenommenen Gebietsausweisung ist der Bauleitplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

6.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Planbereich wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 bereits als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Änderungsbedarf besteht daher nicht.

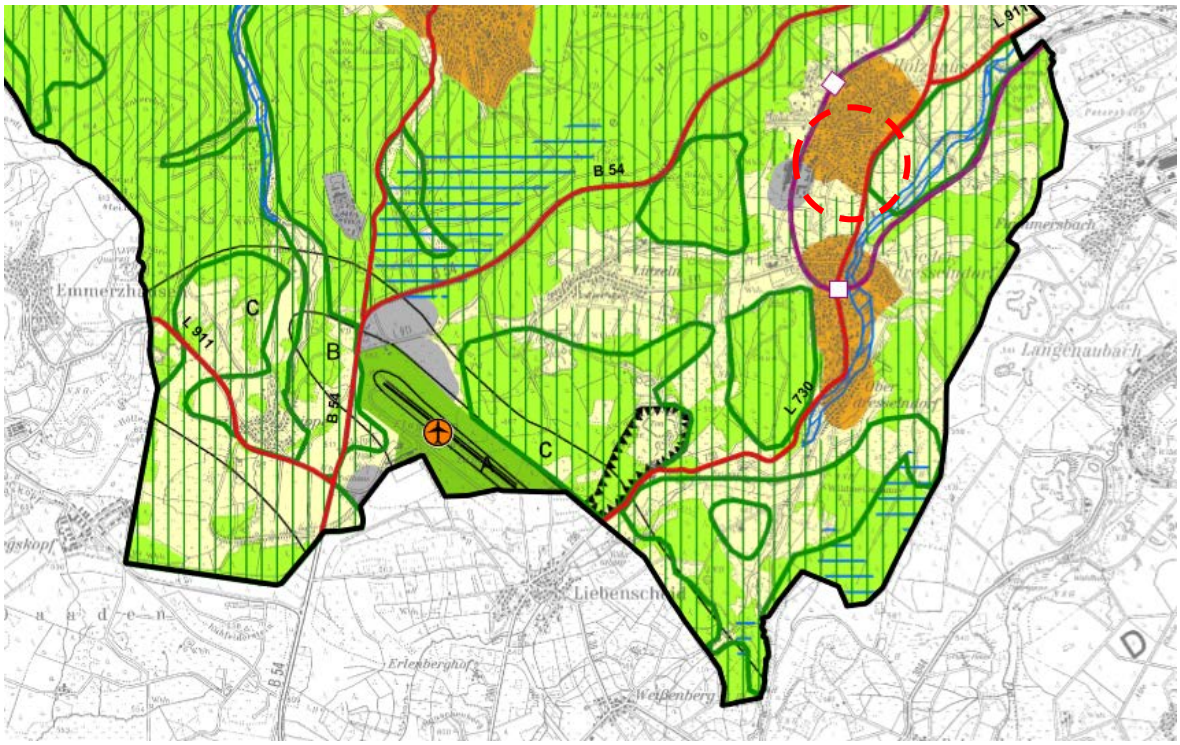
6.3 Verbindliche Bauleitplanung

Planziele des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hoorfeld“, Neuaufstellung östlicher Teilbereich sind im Wesentlichen die nachfolgenden Punkte:

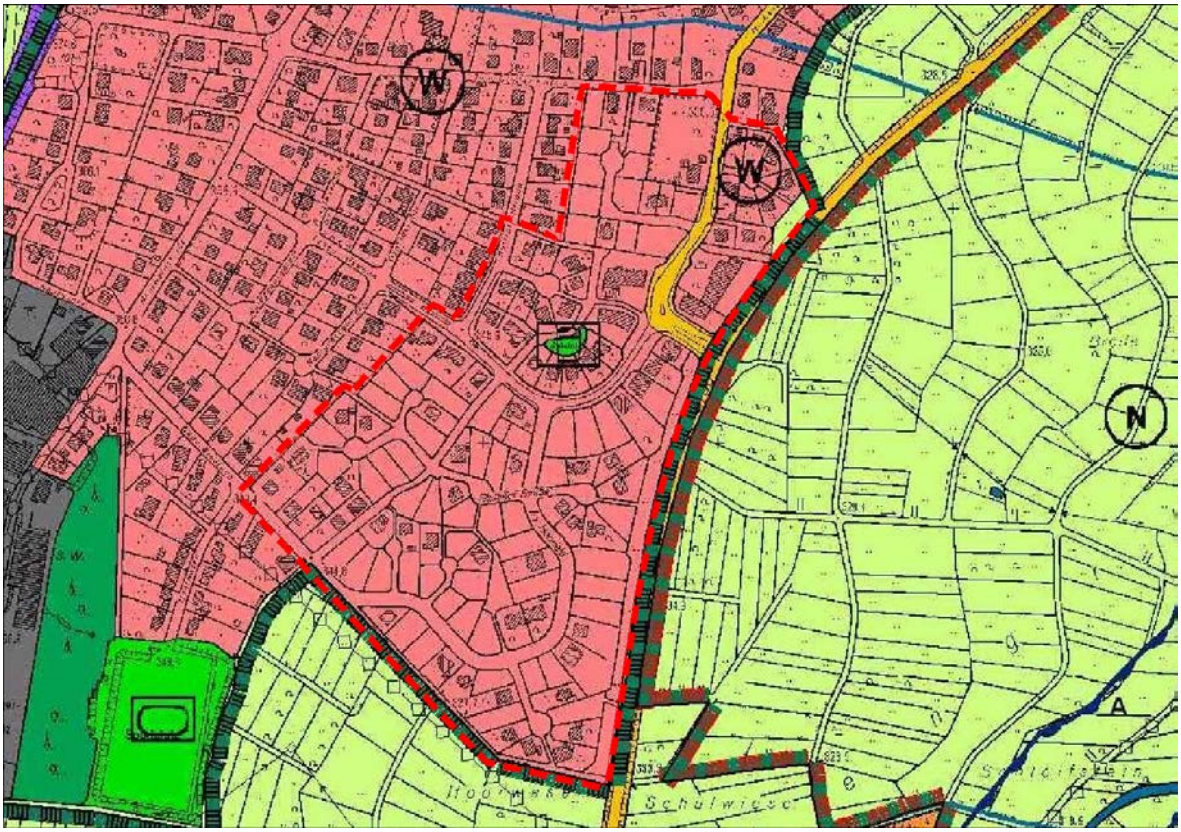
- bauliche Nachverdichtung im Innenbereich, Aktivierung von Baulücken (Vermeidung von Flächenverbrauch und Flächenversiegelung im Außenbereich)
- größere bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
- größere Flexibilität in der Ausnutzung der Baugrundstücke
- Behebung bestehender Restriktionen zur Vermeidung von Befreiungsanträgen und zusätzlichen Bauleitplanänderungsverfahren

Zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellungen sind insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen Bestandteil des Bebauungsplanes, die im Kapitel 8 näher erläutert werden.

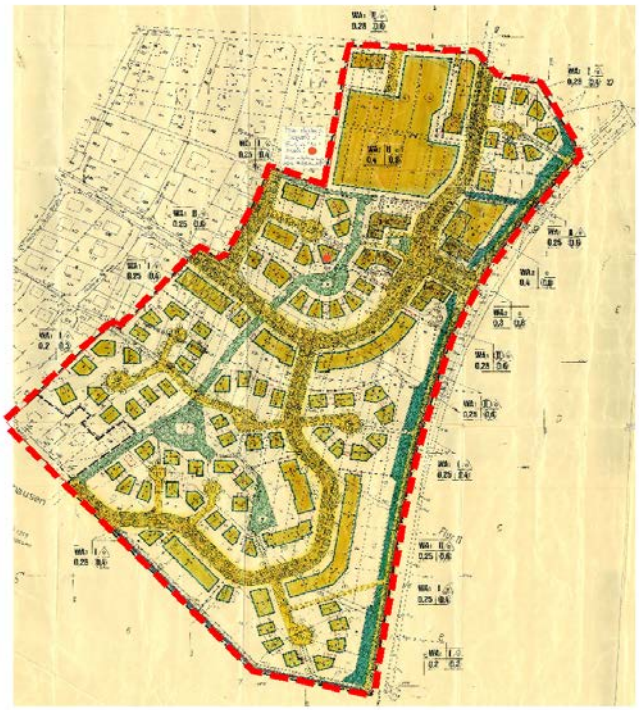
6.4 Plangrundlagenübersicht



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



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



Planungsgrundlage Bebauungsplan Nr. 7 „Hoorfeld“ 1. teilweise Neufassung und Erweiterung (bisher geltender Bebauungsplan), Geltungsbereich der Neuaufstellung östlicher Teilbereich - rot gestrichelte Abgrenzung
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

7.0 Planinhalte (Bestand)

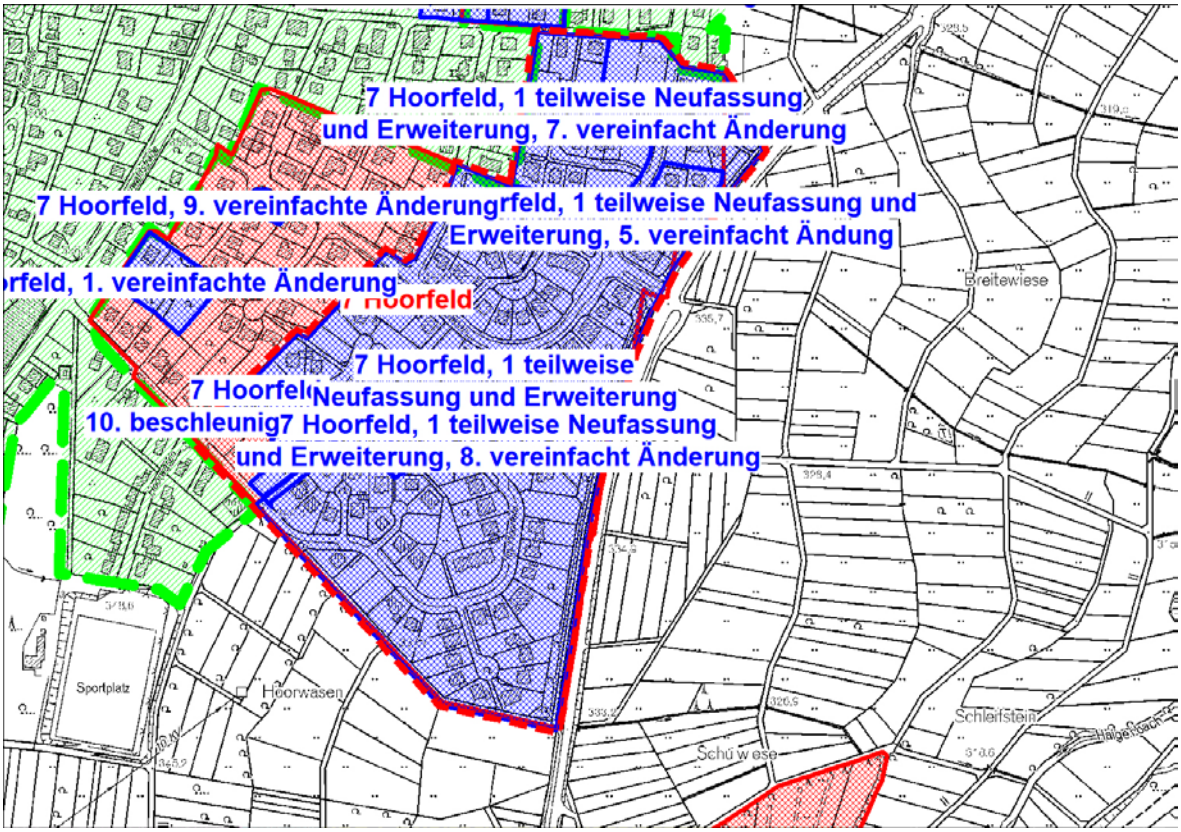
7.1 Übersicht Planinhalte

Bauleitplan rechtsgültig Lage	Art der Nut-zung	Grund Fläche n zahl (GRZ)	Ge-schoss-flächenz ahl (GFZ)	Zahl der Vollge-schosse	Höhe der bau-lichen Anlage	Dachform/ Dachnei-gung	Dachfarb e	Überbau-bare Fläche Baugrenzen Baulinien
Nr. 7 „Hoorfeld“ (Ursprungs-plan) 05.07.1967	Rein es Wohnge biet (WR)	Keine Angab e Somit gilt BauN VO	Keine Angabe Somit gilt BauNVO	ein Voll-geschoss im Änderung sbereich	eingesc hossig: berg-seitig: 3,50m Talseitig 4,50m	28 Grad +/- 5 Grad Abweichung möglich	Schiefer, (Well-) Asbestze-mentschie fer engobiert e Pfannen, schieferbl au	Baugrenzen Baulinien
1. teilweise Neufassung und Erweiterung 26.10.1982	Allgeme ines Wohnge biet (WA1 und WA2)	WA1: 0,2 und 0,25 WA2: 0,3 und 0,4	WA1: 0,3, 0,4, 0,6 WA2: 0,8	WA1: ein bzw. zwei Vollgesch osse WA2: zwei bzw. drei Vollgesch osse	bei einem Vollgesc hoss: 4,5 m bei zwei Vollgesc hossen: 7,25 m bei drei Vollgesc hossen: 10,0 m	Satteldach, versetzte Pultdächer und Walmdäche r, DN: 28°-42°, Ausnahme Nebenanlag en und Garagen (auch Flachdach zulässig)	dunkel getönte Pfannen sowie Naturschi efer, schieferfa rbene Astbestze ment-Schiefersc hablonen	Baugrenzen
5. verein-fachte Änderung 16.02.1990	Allgeme ines Wohnge biet (WA1)	0,25	0,6	zwei Vollge-schosse	-	Satteldach, versetzte Pultdächer und Walmdäche r, DN: 28°-42°, Ausnahme Nebenanlag en und Garagen (auch Flachdach zulässig)	dunkel getönte Pfannen sowie Naturschi efer, schieferfa rbene Astbestze ment-Schiefersc hablonen	Baugrenzen
7. verein-fachte Änderung 27.10.1995	Allgeme ines Wohnge biet (WA)	0,4	0,4 und 0,8	ein bzw. zwei Vollge-schosse	bei einem Vollgesc hoss: 4,5 m bei zwei Vollgesc hossen: 7,25 m	Satteldach, versetzte Pultdächer, Walmdäche r 28 bis 42 Grad Ausnahme Nebenanlag en und Garagen (auch Flachdach	Dunkelgra ue (basaltgra u nach RAL 7012 oder dunkler) oder dunkelbra une (nussbrau n nach	Baugrenzen

						zulässig)	RAL 8011 oder dunkler) Farbtöne	
8. vereinfachte Änderung 19.11.1999	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,25	0,4	ein Vollgeschoss	4,50m	Satteldach, versetzte Pultdächer, Walmdächer 28 bis 42 Grad	dunkel getönte Pfannen sowie Naturschiefer, schieferfarbene Astbestzement-Schieferschablonen	Baugrenzen
Festsetzung Nr. 7 „Hoorfeld“, 10. beschleunigte Änderung	Reines Wohngebiet (WR)	0,4	0,4	ein Vollgeschoss	eingeschossig: bergseitig: 3,50m Talseitig 4,50m	Satteldach, (versetzte) Pultdächer, Walmdächer 28 bis 42 Grad Ausnahme Nebenanlagen und Garagen (auch Flachdach zulässig)	Farben Grau (RAL 7012 oder dunkler), Farben Braun (RAL 8011 oder dunkler)	möglichst große überbaubare Grundstücksflächen, Abstand Straßenflächen 3m bzw. 7m zur Neue Siedlung

Übersicht Planinhalte Bestand
(Quelle: Planungsbüro Holger Fischer)

7.2 Übersicht Planänderungen



Übersicht Planungsrecht und Bebauungsplanänderungen
Bebauungsplan Nr. 7 „Hoorfeld“ (Bestand - rot)
Bebauungsplanänderungen (Bestand – blau)
Satzung gemäß § 34 BauGB (Bestand – grün)
Neuaufstellung östlicher Teilbereich (rot gestrichelte Abgrenzung)
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

8.0 Planinhalte (Planung)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt auch weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO, welches der Eigenart des bestehenden Baugebietes entspricht. In dem rechtsgültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 wurde eine zusätzliche Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen und das Baugebiet in zwei Teilbereiche untergliedert. Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Nr. 1 wurde der Schwerpunkt auf eine Wohnbebauung gelegt. Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Nr. 2 im zentralen Zufahrtsbereich in das Baugebiet sollte hingegen ein gebietsverträgliches Geschäftszentrum mit einer Ladengruppe und ergänzenden

Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden. Diese Zweiteilung des Gebietes wird auch bei der vorliegenden Neuaufstellung berücksichtigt. Um die Eigenart des vorwiegend durch Wohnbebauung geprägten Bereiches Nr. 1 bzw. in dieser Neuaufstellung des östlichen Teilbereiches mit WA 1 bezeichneten Gebietes weiterhin zu gewährleisten und damit sowohl erhöhtes Verkehrsaufkommen durch fließenden und ruhenden Verkehrs als auch Immissionskonflikte durch entsprechende Nutzungsarten zu verhindern, werden unverändert gegenüber der Vorplanung sonst nach der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässige Anlagen für sportliche Zwecke ebenso für unzulässig erklärt, wie die sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 bzw. nunmehr als WA 2 bezeichneten Bereich werden dagegen unverändert gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und der gewünschten Nutzungsmischung im Eingangsbereich des Plangebietes als kleines Geschäftszentrum auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zugelassen. Diese Festsetzung dient einer nachhaltigen städtebaulichen und wirtschaftlichen Stärkung des bestehenden Zentrums. Durch die unmittelbare Nähe zur Einfahrtssituation von der L 730 ist ein zu erwartendes mit der intensiveren Nutzung verbundenes höheres Verkehrsaufkommen von fließendem und ruhendem Verkehr sowie durch die erweiterten Nutzungen entstehende Emission städtebaulich vertretbar. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aus den gleichen Gründen für unzulässig erklärt wie im Bereich des WA1.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits dargelegt, ist ein wesentliches Planziel, eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich mit einer höheren baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke planungsrechtlich vorzubereiten. Hierfür gilt es das Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan anzuheben.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird daher einheitlich auf ein Maß von GRZ = 0,4 festgesetzt, was den gesetzlichen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO hinsichtlich des Versiegelungsgrades für Allgemeine Wohngebiete entspricht. Ergänzend wird für das

WA1 bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs.4, Satz 3 BauNVO unzulässig ist. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, sofern versiegelt, sowie überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, sind gemäß § 19 Abs. 4 Nr.1 und Nr.2 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Durch diese Maßnahme wird die Wohnqualität einer lockeren und damit nicht zu stark versiegelten Bebauung gesichert.

Für das WA2 ist hingegen eine Überschreitung der festgesetzten nach den gesetzlichen Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Hier gilt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dies begründet sich im Wesentlichen anhand der dichteren Bebauung aufgrund der höheren Anzahl an Wohnungen je Baugrundstück. Zur Deckung des hiermit verbundenen Stellplatzbedarfs, besteht die Notwendigkeit eines höheren Versiegelungsgrades auf dem Baugrundstück im Vergleich zu den klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird auf GFZ = 0,8 und GFZ = 1,2 festgesetzt und würdigt die zulässige Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird analog des rechtskräftigen Bebauungsplan mit Z = II bzw. Z = III bestimmt und orientiert sich ferner am bereits bebauten Gebäudebestand und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Traufhöhe und Firsthöhe

Um darüber hinaus eine Kontinuität der Höhenentwicklung im Plangebiet und eine verträgliche vertikale Nachverdichtung zu gewährleisten, werden eine maximale Traufhöhe und eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Es gilt die mittlere Traufhöhe. Die mittlere Traufhöhe ist von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand Sparren nachzuweisen. Die mittlere Traufhöhe errechnet sich aus dem Mittel aller Geländeversprünge zum Schnittpunkt Außenwand

Sparren. Andere Traufhöhen werden nur für solche Vorhaben ausnahmsweise zugelassen, die bereits vor Inkrafttreten genehmigt bzw. im Freistellungsverfahren angezeigt wurden und für solche, die bereits über ein Flachdach verfügen. Die maximale Traufhöhe wird weitestgehend unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und in Abhängigkeit der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für zwei Vollgeschosse gilt eine mittlere Traufhöhe von max. 7,5 m und für drei Vollgeschosse eine mittlere Traufhöhe von max. 10,0 m.

Zur abschließenden Steuerung der Höhenentwicklung im Baugebiet wird ergänzend eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Maßstabsbildend ist hier die Bestandsbebauung im Wohngebiet. Es gilt die mittlere Firsthöhe. Die mittlere Firsthöhe der baulichen Anlage ist von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut (First) nachzuweisen. Die mittlere Firsthöhe errechnet sich aus dem Mittel aller Geländeversprünge zur Oberkante Dachhaut (First). Auch hier wird die Festsetzung in Abhängigkeit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Demnach gilt für zwei Vollgeschosse eine mittlere Firsthöhe von max. 11,0 m und für drei Vollgeschosse max. 15,0 m.

8.3 Bauweise/ Zahl der zulässigen Wohnungen

Der Bebauungsplan setzt i.S.d. § 22 BauNVO für das WA1 eine abweichende Bauweise fest: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 20 m bzw. 35 m nicht überschreiten dürfen. Die Begrenzung der Gebäudelänge spiegelt zum einen die im Bestand vorhandene Bebauung wider. Zum anderen soll bei einer möglichen Zusammenlegung von Grundstücken vermieden werden, dass Gebäudelängen entstehen, die sich nicht mehr ins Planumfeld einfügen. Insgesamt kann hierdurch der offene Gebietscharakter mit den überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser gewahrt werden.

Für das WA2 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da hier im Bestand Gebäude vorhanden sind, die eine Länge von 50 m bereits überschreiten. Die Bauweise ergibt sich aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den gesetzlichen Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung.

Mit der Beschränkung der zulässigen Haustypen und Wohnungen erfolgt die Wahrung der bestehenden städtebaulichen Eigenart des Baugebietes. Hier gilt es,

insbesondere der gegenwärtigen Zweiteilung des Wohnquartiers und der hiermit unterschiedlichen Bebauungsart und -dichte Rechnung zu tragen. Im Bebauungsplan wird daher für den Bereich, der durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, die Zulässigkeit der Haustypen lediglich auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Darüber hinaus sind hier maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Bereich des Plangebietes, der hingegen auch Mehrfamilienhäuser aufweist, sind neben Einzel- und Doppelhäuser auch Hausgruppen zulässig. Auf eine Beschränkung der zulässigen Zahl an Wohnungen je Wohngebäude wird jedoch verzichtet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet hinsichtlich der Stellung der Gebäude Festsetzungen des Haupt- und Nebenfirstes. Da das Gebiet weitestgehend bebaut ist, wird die Festsetzung der Stellung der Gebäude auch in die Neuaufstellung übernommen. Jedoch wird auf die Festlegung des Nebenfirsts verzichtet, um auch hier die bestehenden engen Restriktionen zu beheben.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll dem im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach fixierten städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche gegenüber der Inanspruchnahme neuer unbebauter Flächen im Außenbereich Rechnung getragen werden.

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. Ein Grundstücksstreifen von 3m im Bereich aller öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung des Straßenraums und aus Gründen der Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit der Straße) von Bebauung freizuhalten (nicht überbaubare Grundstücksfläche). Hier gilt, dass auf dem 3 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich aller Verkehrsflächen (Ausnahme Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)ausschließlich Hauszugänge, nicht überdachte Grundstückszufahrten, nicht überdachte Stellplätze, sowie Stellplätze für Abfallbehälter, auch einschließlich Umbauung, zulässig sind.

Im Bereich des bestehenden Grabens (oberirisches Gewässer), der entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft, wird zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Wassergesetzes hinsichtlich des Gewässerrandstreifens ein Abstand von 5 m eingehalten. Des Weiteren quert eine Gasleitung der Westnetz GmbH das Plangebiet. Der Bereich der Leitungstrasse wird hier in einem Streifen von 3 m von der Zulässigkeit einer Bebaubarkeit ausgenommen. Ausnahme stellt hier lediglich der Bereich dar, der Bestandteil der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hoorfeld“ war und mit dem Versorgungsträger abgestimmt ist. Die hier vorgenommene Festsetzung hinsichtlich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird unverändert in die Neuaufstellung übernommen. Demnach gilt: Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Teilfläche A (Bereich Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) sind ausschließlich Hauszugänge, nicht überdachte Grundstückszufahrten, nicht überdachte Stellplätze sowie Stellplätze für Abfallbehälter sowie überdachte Stellplätze (nur Carports) zulässig, sofern sie nach Landesbauordnung als Grenzbebauung zulässig sind.

8.5 Sonstige Festsetzungen

Öffentliche Grünfläche

Im Plangebiet wird gemäß dem rechtkräftigen Bebauungsplan im Bereich des zentral im Gebiet bestehenden Spielplatzes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz aufgenommen. Entlang der Landesstraße besteht zur optischen Trennung eine Sichtschutzpflanzung. Der Bereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung festgesetzt. Die hier vorhandenen Gehölzstrukturen sind zum Erhalt festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Des Weiteren beinhaltet der Bebauungsplan zur Sicherung der das Plangebiet querenden Gasversorgungsleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Netzgesellschaft Südwestfalen mbH & Co. KG zu belastende Flächen. Da die Festsetzung im Bebauungsplan kein dingliches Recht begründet, bedarf es im Vollzug des Bebauungsplanes der dinglichen Umsetzung (bspw. durch Baulasten, Grunddienstbarkeiten, etc.).

Bedingte Festsetzung

Im Rahmen der Biotop- und Nutzungskartierung hat sich gezeigt, dass im Bereich der Flurstücke 755 und 756 der Flur 10, Gemarkung Holzhausen, sich eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte des streng geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (Maculinea nausithous) befindet. Vor einer Beanspruchung dieser Flächen werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Rettungsumsiedlung) notwendig. Darüber hinaus befindet sich auf den o.g. Flurstücken ein nach § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG geschütztes Biotop (Borstgrasrasen). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind verboten. In den Bebauungsplan wurde daher eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Diese besagt, dass für die Flurstücke 755 und 756 der Flur 10, Gemarkung Holzhausen eine Bebauung erst zulässig ist, wenn für die Bereiche, die dem Biotop- und Artenschutz unterliegen, im Baugenehmigungsverfahren ein funktionaler Ersatz geschaffen wird.

Fläche für Versorgungsanlagen

Darüber hinaus befindet sich auf dem Flurstück 693 eine Trafostation. Diese wird in der vorliegenden Neuaufstellung planungsrechtlich gesichert und als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

8.6 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 der Gemeinde Burbach.

9.0 Verkehrserschließung

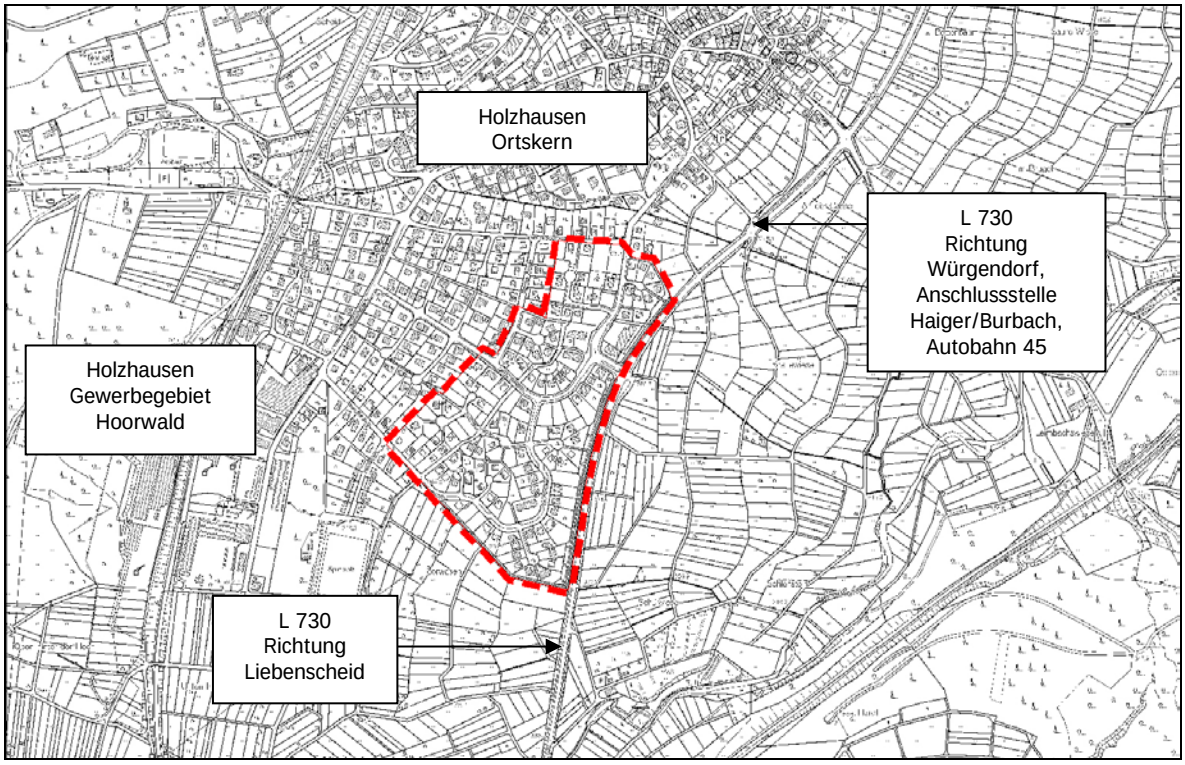
9.1 Äußere Erschließung

Die Äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der L 730 über den hier bestehenden vorfahrtgeregelten Knotenpunkt. Über die L 730 in Richtung Norden ist das übergeordnete Straßennetz der Bundesstraße 54 (B 54) und der Autobahn 45 (A 45) mit der Anschlussstelle Haiger/Burbach und fahrtrichtungen Dortmund bzw. Frankfurt in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen. Hierdurch wird gerade für Berufspendler eine attraktive überregionale Verkehrsanbindung gewährleistet. In Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen an der äußeren Erschließung bzw. am bestehenden Zufahrtsbereich. Auch ist im Vollzug des Bebauungsplanes nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in dem Maße zu rechnen, dass leistungssteigernde bauliche Maßnahmen im Anbindungsbereich notwendig werden, da das Plangebiet ohnehin bereits bis auf einige wenige Baulücken bebaut ist.

9.2 Innere Erschließung

Das vorhandene innere Erschließungssystem, bestehend aus den Haupterschließungsstraßen Hickengrundstraße, Lange Gewann, Stettiner Straße, Im Hoorfeld und Neue Siedlung, ist nach den derzeitigen technischen Anforderungen ausreichend für die Belange des Wohngebietes dimensioniert. Für den Fußgängerverkehr befinden sich neben den straßenbegleitenden Gehwegen auch zusätzliche das Gebiet durchlaufende Wegeverbindungen, die auch für den Radverkehr zugelassen sind.

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 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nach derzeitiger rechtlicher Einschätzung nicht zu erwarten.

11.0 Wasserversorgung

11.1 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.

11.2 Löschwasserversorgung

Die im Plangebiet festgesetzte Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet wird unverändert vom bisher gültigen Bebauungsplan übernommen. Für diese Nutzungsart mit einer geringen Brandlast wird der Mindestbedarf von 48m³/h für mindestens zwei Stunden durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burbach sichergestellt.

12.0 Abwasserbeseitigung

12.1 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.

12.2 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. Die Errichtung von Abwasserbehandlungsanlagen bedarf der Genehmigung nach § 58 Abs. 2 LWG.

13.0 Wasserwirtschaft

13.1 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

13.2 Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein wasserführender Graben (oberirdisches Gewässer), der im Bebauungsplan als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt ist und somit planungsrechtlich gesichert wird. Nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist ein Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen einzuhalten. Gemäß § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) gilt vorliegend ein Gewässerrandstreifen von 5 Meter. Verboten ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Satz 2 gilt nicht, wenn das Grundstück im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits bebaut ist oder dort am 16. Juli 2016 Baurecht bestand. Auch wenn durch den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 bereits Planungsrecht vorliegt, wird zur Würdigung des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Grabenparzelle festgesetzt.

Überschwemmungsgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

14.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planbereiches erfolgt bereits aufgrund der weitgehend vorhandenen Bebauung durch die Netzgesellschaft Südwestfalen mbH & Co. KG. Technischer Ansprechpartner ist die Westnetz GmbH, Siegen. Ein Anschluss weiterer Bauvorhaben an das Stromnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen

Zeitpunkt beim Versorgungsträger beantragt werden. Es gelten die Bestimmungen der Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute und Bauherren. Leitungstrassen zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücke sind zusätzlich privatrechtlich abzusichern.

15.0 Gasversorgung

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

16.0 Telekommunikation

Der Planbereich ist bereits aufgrund der weitgehend vorhandenen Bebauung mit Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom versorgt, ein Anschluss an das Fernmeldenetz ist somit möglich. Ein Anschluss neuer Bauvorhaben muss mit der Deutschen Telekom AG in Siegen abgestimmt und dort beantragt werden. Leitungstrassen zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücke sind zusätzlich privatrechtlich abzusichern.

17.0 Natur und Landschaft

17.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe

bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Da wie eingangs bereits erläutert die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben sind, kann insofern die Notwendigkeit der Eingriffskompensation entfallen.

17.2 Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

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

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. Diese ist als eigenständige Anlage beigefügt.

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

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

17.4 Arten- und Biotopschutz

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 Strafverfahren nach BNatSchG. Die Erschließungsarbeiten und Baufeldräumungen sind zwecks Beachtung des artenschutzrechtlichen Störungsverbotes nach § 44 BNatSchG im Zeitraum 01.09. bis 28.02. durchzuführen, Gebäude sind vor Abbruch auf Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen.

Im Bereich der Flurstücke 756 und 755 der Flur 10, Gemarkung Holzhausen, befindet sich eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte des streng geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (Maculinea nausithous). Eine Inanspruchnahme des festgestellten Lebensraumes des nach § 44 BNatSchG streng geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulings bedarf der Ausführung einer vorgezogenen artenschutzrechtlichen CEF-Ausgleichsmaßnahme (continuous ecological functionality), deren Umsetzung mittels eines CEF-Maßnahmenplanes zu erarbeiten und deren Wirksamkeit vor dem Verlust des bisherigen Lebensraumes nachzuweisen ist. Die Erstellung des Maßnahmenplanes, die Maßnahmenumsetzung sowie die Wirksamkeitsüberprüfung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein abzustimmen.

Darüber hinaus befindet sich auf den o.g. Flurstücken ein nach § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG geschütztes Biotop (Borstgrasrasen). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind verboten. Eine Inanspruchnahme der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopbereiche bedarf mittels eines entsprechenden Antrages der vorherigen Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 bzw. 4 BNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-

Wittgenstein.Für weitergehende Ausführungen wird auf den als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

18.0 Bodenbewertung

18.1 Altlasten

Nach dem der Gemeinde vorliegenden Altlastenkataster sowie unter Berücksichtigung der bisher ausgeübten Nutzung 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.

18.2 Bergbau

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW liegt der Planbereich außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Im geplanten Baugebiet selbst ist kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf diesen Bereich ist daher nicht zu rechnen.

18.3 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 das Ordnungsamt der Gemeinde Burbach zu verständigen, welches seinerseits den Kampfmittelräumdienst benachrichtigt.

18.4 Sonstige Infrastruktur

Die Westnetz GmbH weist in ihrer Stellungnahmen vom 12.12.2016 darauf hin, dass die Errichtung eines Carports auf der vorhandenen Gasversorgungsleitung zugestimmt werden kann, wenn die Fundamente des Carports nicht auf der

Gasleitung (siehe Text (Teil B) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) errichtet werden und einen Mindestabstand von 20 cm zur Gasleitung eingehalten wird. Das Carport muss nach drei Seiten offen sein. Bei eventuellen Reparaturmaßnahmen an der Gasleitung muss das Carport zu Lasten des Eigentümers im Bedarfsfall entfernt werden.

19.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen seitens der Gemeinde Burbach sind im Plangebiet nicht erforderlich, da das Baugebiet bereits erschlossen und weitgehend bebaut ist. Mögliche Grundstücksteilungen sind seitens des betreffenden Grundstückseigentümers bei Bedarf selbst durchtzuführen. Insbesondere zur Erschließung des rückwärtigen Bereiches sollten entsprechende Trassen privatrechtlich über Baulasten und Eintragungen im Grundbuch gesichert werden.

20.0 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).

21.0 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gemeindeordnung (GO NW)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Zuständigkeitsbereinigungsgesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

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 Artikel 2 des Gesetzes über die Prävention und das Management der Einbringung und Ausbreitung invasiver gebietsfremder Arten vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Landesbauordnung (BauONW)

Landesbauordnung (BauONW), Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen, Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 Sätze 2 und 3 Baurechtsmodernisierungsgesetz vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften in der Fassung der Bekanntmachung 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 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 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 Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07. 2017 (BGBl. I S. 2808).

22.0 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. 7 „Hoorfeld“ 1. teilweise Neufassung und Erweiterung der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungsverfahren

23.0 Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Vorprüfung des Einzelfalls nach BauGB