Gemeinde Burbach
- Amt 60/ Planung -
61100501.11v/fei/pe

05.08.1998

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2 "Hinter der Schule", 2. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Lützeln

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB

1. Anlaß und Ziele der Planaufstellung

Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 24.06.1986 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 "Hinter der Schule" zu überarbeiten und den Aufstellungsbeschluß zur 2. Änderung gefaßt.

Insgesamt ist eine Überarbeitung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich, da dieser hinsichtlich seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen einer nach heutigen Maßstäben erwünschten Bebaubarkeit der Grundstücke nicht mehr genügt.

Eine Planungsumsetzung auf der Grundlage bisherigen Planungsrechts ist insbesondere aufgrund des vorgesehenen Erschließungskonzeptes, welches eine überdimensionierte (Straßenquerschnitt 9 m), diagonal durch das Gelände verlaufende Straße, die sich im Kreuzungsbereich auf ca. 30 m aufweitet, vorsieht, nicht realisierbar.

Zudem entsprechen die Bauspiegelausweisungen mit Baulinien nicht mehr den heutigen Anforderungen einer Wohnbebauung und berücksichtigen den baulichen Bestand nicht in ausreichendem Maß.

Die städtebaulichen Zielsetzungen und Maßnahmen ergeben sich im wesentlichen aus folgenden Gesichtspunkten:

- den siedlungsräumlichen Gegebenheiten (Ortslage, Landschaftsraum und Verkehrsanbindung)
- den Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der künftigen Bewohner
- allgemeinen Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung

Aus den vorgenannten Punkten ergeben sich folgende Einzelziele:

- enge, räumlich- funktionale Verbindungen des Plangebietes mit der vorhandenen Ortslage Lützelns

- Schutz des Landschaftsraumes durch Siedlungsformen, die Landschaft und Naturhaushalt sichern bzw. weitestgehend schonen

- Gestaltung der Erschließung und Bebauung in der Form, daß Orientierbarkeit und städtebaulicher Gesamtzusammenhang erreicht werden

2. *Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes*

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Ortslage der Gemarkung Lützeln, Flur 7 und grenzt an die bebaute Ortslage südlich der "Oranienstraße" an. Im Süden wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Das Plangebiet ist über die Straßen "Hainshof", "Kleertsweg" und "Kleine Straße" an die "Oranienstraße" angeschlossen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha.

3. *Rechtsgrundlagen*

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/ SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124)

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGBI. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGB - ÄndG vom 30.07.1996 (BGBI. I. S. 1189)

- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- Maßnahmengesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBI. I. S. 622)

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleicherterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I. S. 466)

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I. S. 58)

- die Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen- Landesbauordnung (BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage im Maßstab 1:500 des Kreises Siegen.

Die inhaltliche Ausarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung erfolgt durch das Amt 60 der Gemeinde Burbach, die zeichnerische Ausarbeitung des Bebauungsplanes durch das Ingenieurbüro Feldmann & Partner in Siegen.

4. *Übergeordnete Planvorgaben*

1. Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.1974

   - tlw. Darstellung als Wohnbaufläche
   - tlw. Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft

   Die Anpassung des Flächennutzungsplanes für den südlichen Bereich des Planungsgebietes von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche erfolgt im Parallelverfahren durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplan (Planzeichnung und Begründung liegen bei).

5. *Bauleitplanverfahren*

Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 24.06.1986 den Aufstellungsbeschluß für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinter der Schule" gefaßt.

Im Laufe des Verfahrens traten Aspekte auf, die eine mehrfache Änderung der ursprünglichen Plankonzeption erforderten.

In der Sitzung des Rates am 30.08.1994 erfolgte der Beschluß zur Anwendung des § 2 (6) BauGB- Maßnahmengesetz wegen des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Gleichzeitig erfolgte der Beschluß zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Beschluß zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 08.03. bis 29.03.1993 statt.

6. *Planinhalt*

6.1 *Erschließung*

Der Anschluß des Plangebietes an den Ortskern Lützelns wird von der "Oranienstraße" aus in südlicher Richtung über die Straßen "Hainshof" (Planstraße 1), "Kleertsweg" (Planstraße 2) und "Kleine Straße" (Planstraße 3) sichergestellt.

Die genannten Erschließungsstraßen weisen einen Querschnitt von 5,5 m auf und werden mit einseitigem Gehweg ausgebaut.

Der Ausbau der Ost- West Erschließung (Planstraßen 4 - 7) erfolgt als Mischverkehrsfläche ebenfalls mit einem Querschnitt von 5,5 m. Flächen für den Fußgängerverkehr nach dem Trennungsprinzip sind auf diesen Streckenabschnitten aufgrund der gering zu erwartenden Verkehrsbelastung nicht erforderlich.

Während die Planstraßen 4 und 5 die Straßen "Hainshof", "Kleertsweg" und "Kleine Straße" durchgängig verbinden, werden die Planstraßen 6 und 7 als Stichstraßen mit Wendeanlagen vorgesehen. Die Planstraße 4 endet östlich ebenfalls in einer Wendeanlage. Die Wendeanlagen weisen einen äußeren Wendekreisradius von 6,0 m auf.

Durch Fahrbahneinengungen erhalten die Planstraßen 4 und 5 einen verkehrsberuhigten Charakter. Im Bereich dieser Einengungen sind Baumstandorte vorgesehen.

Der Bedarf an privaten Stellplätzen wird auf den Grundstücken gedeckt. Die Bereitstellung öffentlicher Stellplätze ist nicht vorgesehen, allerdings werden durch die Fahrbahnversätze entlang der Planstraßen 4 und 5 Parkmöglichkeiten im Straßenraum geschaffen.

Das Erschließungssystem führt insgesamt aufgrund der Fernhaltung gebietsfremder Kraftfahrzeugverkehre und dem damit verbundenen geringen Verkehrsaufkommen zu einer Erhöhung des Wohnwertes.

Die am südlichen Rand des Plangebietes in West- Ost Richtung verlaufende Wegeparzelle wird als Muldensystem angelegt, wodurch die auf den hangseitig angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen anfallenden Niederschlagswasser versickert werden können.

Der östlich an das Muldensystem angrenzende Abschnitt der Wegeparzelle wird wie die südliche Verlängerung des "Kleersweges" als Wirtschaftsweg festgesetzt, damit die Zufahrt zu den südlich des Plangebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet bleibt.

Aus dem gleichen Grund wird die Straße "Hainshof" bis an die südliche Plangebietsgrenze weitergeführt.

Die Differenzierung der Straßenverkehrsfläche für die jeweilige Nutzung erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

Die Wirtschaftswege sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Das Muldensystem wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in der Ausgleichsflächenberechnung berücksichtigt.

6.2 Baulicher Bestand

Der Planbereich ist westlich und östlich der "Hainstraße" sowie südlich der Planstraße 5 weitgehend mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut, wobei der bauliche Bestand durch eine entsprechende Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert wird.

Die weiteren Flächen sind unbebaut und sollen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Realisierung der Erschließungsmaßnahmen sowie Durchführung des Umlegungsverfahrens einer Bebauung zugeführt werden.

6.3 Art der baulichen Nutzung

In Anpassung an die Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinter der Schule" und den daraus resultierenden baulichen Bestand erhält der gesamte Planbereich die Widmung als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO.

Durch die Ausweisung als "WR" soll eine möglichst hochwertige Wohnqualität gewährleistet werden.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen. Die Festsetzung erfolgt jeweils als maximal zulässiger Höchstwert.

Zur Staffelung des Ortsbildes und zur Sicherung der Belichtungsverhältnisse erfolgt für den Planbereich eine der Landschaft angepaßte, in südliche Richtung hangaufwärts reduzierte Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Hierbei wurde auch der bauliche Bestand berücksichtigt.

Die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl ist jeweils in Anlehnung an die Anzahl der Vollgeschosse wie folgt ausgewiesen:

1- geschossig	GRZ 0,3	GFZ 0,3
2- geschossig	GRZ 0,3	GFZ 0,6

Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,3 unterhalb des gemäß BauNVO für Reine Wohngebiete zulässigen Höchstwertes von 0,4. Begründet wird diese Festsetzung mit der derzeitigen Bebauungsdichte und mit der Absicht, durch eine aufgelockerte Bebauung Flächenversiegelungen möglichst gering zu halten.

Die zulässige Traufhöhe wird bei einem Vollgeschoß mit maximal 5,0 m und bei zwei Vollgeschossen maximal 7,5 m ab Oberkante gewachsene Gelände festgesetzt.

Die Traufhöhe ist für die Schnittlinie der jeweiligen Außenwand mit der Dachhaut nachzuweisen.

Bei in der Firstlinie höhenversetzten Sattel- und Pultdächern gilt dies für den First der höher gelegenen Dachfläche.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

In Anpassung an die bestehende aufgelockerte Bebauungsstruktur und unter dem Aspekt einer städtebaulich angepaßten Ortsrandgestaltung sind im gesamten Plangebiet nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Geschlossene, städtisch geprägte Bauformen werden somit ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, um einen größeren Spielraum bei der Bebaubarkeit zu belassen.

Zur Gewährleistung einer möglichst großen Flexibilität in der Gebäudestellung wurden die Baugrenzen als durchlaufender Bauspiegel angeordnet. Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich dabei in erster Linie an dem bestehenden/ geplanten Erschließungsverlauf bzw. an der vorhandenen Bebauung.

Aufgrund der Zielsetzung der Planung, durch die Änderung eine Verbesserung der städtebaulichen Qualität zu erreichen, wurde die Lage und Anordnung der überbaubaren Flächen gegenüber dem Ursprungsplan geändert. Die neue Anordnung ergibt sich auch aus dem abgeänderten Erschließungskonzept.

Zu Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sieht der Bebauungsplan keine Regelung vor. Somit können gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig. Bauliche Anlagen wie Garagen und Nebenanlagen sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

6.6 Städtebauliche Daten

Der Planbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von rund 47.200 qm.

Hiervon entfallen auf:

die Wohnbaufläche:	ca. 38.900 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 10.600 qm
die Straßenfläche:	ca. 6.730 qm
die Wirtschaftswege:	ca. 320 qm
die Ausgleichsfläche (Muldensystem)	ca. 1.250 qm

Durch die Neubebauung können im Plangebiet ca. 43 Häuser entstehen.

6.7 Gestaltung gemäß § 86 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB

Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Textteil des Planes formuliert.

Mit Hilfe der gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, daß sich das Neubaugebiet in einer formalen Geschlossenheit und Formenverwandtschaft der Baustruktur präsentiert und in die Umgebung integriert.

Indem der neue Siedlungsbereich als zusammengehörige Einheit erfahrbar ist, wird zugleich die Identifikation der zukünftigen Bewohner mit ihm gefördert.

Im Sinne der ortstypischen Dachgestaltung wird eine Mindestdachneigung von 28° und eine maximale Dachneigung von 45° festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, und versetzte Pultdächer. Für Garagen und untergeordnete Nebengebäude können auch Flachdächer zugelassen werden.

Die Festsetzung der Dachneigung und Dachform nimmt Bezug auf die historisch gewachsene Bebauungsstruktur im Ortskern Lützelns und soll gleichzeitig Möglichkeiten zur Sonnenenergienutzung gewährleisten.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind erlaubt. Einzelne Dachgauben bzw. Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Trauflänge bei einer max. Länge von 4,0 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf höchstens 2/3 der Länge der Gebäudeaußenwand der entsprechenden Gebäudeseite betragen.

In der historisch regionalen Baugestaltung sind die mit Dachaufbauten versehenen Dachflächen nur selten anzutreffen. Aus diesem Grunde soll durch die Begrenzung der Frontlänge der Dachaufbauten der Zweck verfolgt werden, eine vollständige Auflösung der Dachflächen durch Gauben und Dacheinschnitte zu verhindern. Darüberhinaus soll erreicht werden, daß auch nach Ausbildung von Dachgauben die festgesetzte

Geschoßzahl am Gebäude noch ablesbar bleibt und die Dachgauben lediglich eine gliedernde Funktion übernehmen.

Die maximale Höhe für Drempel beträgt 0,8 m.

Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachneigung sowie in Material und Farbgebung einheitliche Dachdeckung aufweisen.

Als Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich dunkel getönte Materialien der Farben grau (RAL 7012 oder dunkler) oder braun (RAL 8011 oder dunkler) zulässig, um eine adäquate Integration der neuen Baukörper in den historisch gewachsenen Kontext der umliegenden Bebauung zu gewährleisten.

7. *Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (siehe Anlage)*

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde nach dem Bewertungsmodell der Gemeinde Burbach vorgenommen.

7.1 *Ausgangszustand des Plangebietes*

Das Plangebiet ist teilweise bereits bebaut. Die nicht bebauten Grundstücke werden gärtnerisch oder landwirtschaftlich als Acker und Mähwiesen genutzt.

Für die Einschätzung des Ausgleichsbedarfs findet im Bereich des vorhandenen Bebauungsplanes das bestehende Planungsrecht Berücksichtigung.

Nach § 62 Landschaftsgesetz NW geschützte Flächen kommen im Plangebiet nicht vor.

7.2 *Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft*

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen und Verkehrsflächen im Plangebiet stellt aufgrund der Bodenversiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes werden Erschließungsflächen, einschließlich eines asphaltierten Wirtschaftsweges, zurückgenommen, Flächen für die Errichtung baulicher Anlagen jedoch neu geschaffen. Die Notwendigkeit dieses Eingriffes begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem dringenden Bedarf an Wohnbauland.

Für nicht überbaute Flächen wird nach § 9 (1) BauONW im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

"Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen **ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe**, *z.B.: Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildapfel (Malus syslvestris), Wildbirne (Pyrus Pyraster)*, **oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten**.

Die Neuanpflanzung muß folgende Mindestanforderung erfüllen:
Stammumfang 10-12 cm.

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefaßt, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 m² erstreckt.

Die Standorte für die geforderten Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Grundstückseinfriedungen in Form von Hecken sollten aus einheimischen Gehölzen bestehen, *z.B. Hainbuche (Carpinus betulus) , Buche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus sp.)*."

Im Plangebiet kann ein Ausgleich von **104 %** erbracht werden (siehe Anlage). Ein Bedarf für zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist daher nicht gegeben.

8. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist sichergestellt durch den Anschluß an den Wasserverband Siegerland.

9. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem und ist sichergestellt durch die Zuleitung zur Kläranlage Haiger.

Eine Versickerung oder Vorrichtung zur Versickerung vor Ort nach § 51 a LWG ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, da der Boden in diesem Bereich laut ökologischem Fachbeitrag zum Landschaftsplan Burbach, Kreis Siegen- Wittgenstein, nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweist und der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist (§ 51 a Abs. 4 LWG).

Die Beseitigung des Niederschlagswassers der noch unbebauten Grundstücke ist somit bei der Berechnung des Kanalisationsnetzes mitkalkuliert worden.

Das auf den das Planungsgebiet im Norden begrenzenden Agrarflächen anfallende Niederschlagswasser wird durch eine Rigole abgeleitet (siehe Bebauungsplan).

10. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

11. Gasversorgung

Die Gasversorgung des geplanten Gebietes ist durch die Westfälische Ferngas AG sichergestellt.

12. Denkmalschutz

Im Planbereich befinden sich keine Baudenkmäler, so daß lediglich hinsichtlich eventueller Bodenfunde bei der Bebauung des Plangebietes entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind. Im Rahmen der Bauleitplanung wird diesem Erfordernis durch den nachfolgenden Hinweis Rechnung getragen.

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdekkung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Untere Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie; Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein- Westfalen)."

13. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die zur Planverwirklichung erforderlichen bodenordnerischen Maßnahmen werden durch die Gemeinde Burbach im Rahmen eines Umlegungsverfahrens durchgeführt.

Der Bürgermeister

Droege

Anlage I

Eingriffsbilanzierung

Plangebiet: Bebauungsplan Nr. 2 "Hinter der Schule", 2. Änderung u. Erweiterung / Lützeln

Gesamtgröße: 47.143 m² **Datum: 30.06.1997**

Kurze Erläuterung zum Plangebiet: Änderung von Bauspiegeln und Erschließungsanlagen in einem bestehenden Bebauungsplan (Flächen 1.1-1.4, 32.334 m²) und Einbeziehung von Außenbereichsflächen (Flächen 2.1-2.9, 14.809 m²) in den Bebauungsplan zur Schaffung von weiteren Flächen für die Wohnbebauung

A. Ausgangszustand des Plangebietes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotoptypenliste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m²)	Ausgangswert	Korrekturwert	Gesamtwert (Sp.5 + Sp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4 x Sp 7)
1.1	1.	Straßen-, Gehweg- u. Parkplatzflächen	6.403	1	-1	0	0
1.2	1.	Überbaubare Grundstücksflächen	6.446	1	-1	0	0
1.3	11.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	17.802	3	0	3	53.406
1.4	13.	Öffentliches Grün/Spielplatz	1.683	3	0	3	5.049
2.1	1.	Asphaltierter Wirtschaftsweg	2.137	1	-1	0	0
2.2	2.	Wiesenweg	177	2	0	2	354
2.3	2.	Wiesenweg	310	2	+1	3	930
2.4	11.	Gartengrundstück	1.946	3	0	3	5.838
2.5	11.	Gartenbrache	806	3	+2	5	4.030
2.6	17.	Wiese mit Obstbäumen	1.112	7	-1	6	6.672
2.7	18.	Kartoffelacker	428	2	+1	3	1.284
2.8	19.	Fettwiese	3.829	3	0	3	11.487
2.9	19.	Wiese, weniger intensiv genutzt	4.064	3	+2	5	20.320
						Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8):	109.370

B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotoptypenliste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m²)	Ausgangswert	Korrekturwert	Gesamtwert (Sp. 5 + Sp. 6)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
A.	1.	Straßen-, Gehwegflächen u. Erschließungswege	6.729	1	-1	0	0
B.	1.	Asphaltierte Wirtschaftswege	320	1	-1	0	0
C.	1.	Überbaubare Grundstücksflächen	11.542	1	-1	0	0
D.	4.	Fläche mit Leitungsrecht	373	2	0	2	746
E.	11.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	26.931	3	+1	4	107.724
F.	8.	Versickerungsmulden	1.248	3	+1	4	4.992
						Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8):	113.462

C. Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A	+4.092
Ausgleich in %	104

Erläuterung zur Bewertung einzelner Flächen:

zu 1.4: Gesamtpunktzahl 3, da keine Festsetzungen zur Bepflanzung des Spielplatzes im bestehenden Bebauungsplan vorhanden sind.

zu 2.5: Gesamtpunktzahl 5, da sich auf der Fläche ein Feuchtbiotop und alte Obstbäume befinden.

zu 2.9: Gesamtpunktzahl 5, da die Flächen nur 1-2 mal im Jahr gemäht werden, von der floristischen Artenzusammensetzung her jedoch nicht als Magerwiesen anzusehen sind (relativ artenarm, Obergräser dominieren, keine RL-Arten nachgewiesen).

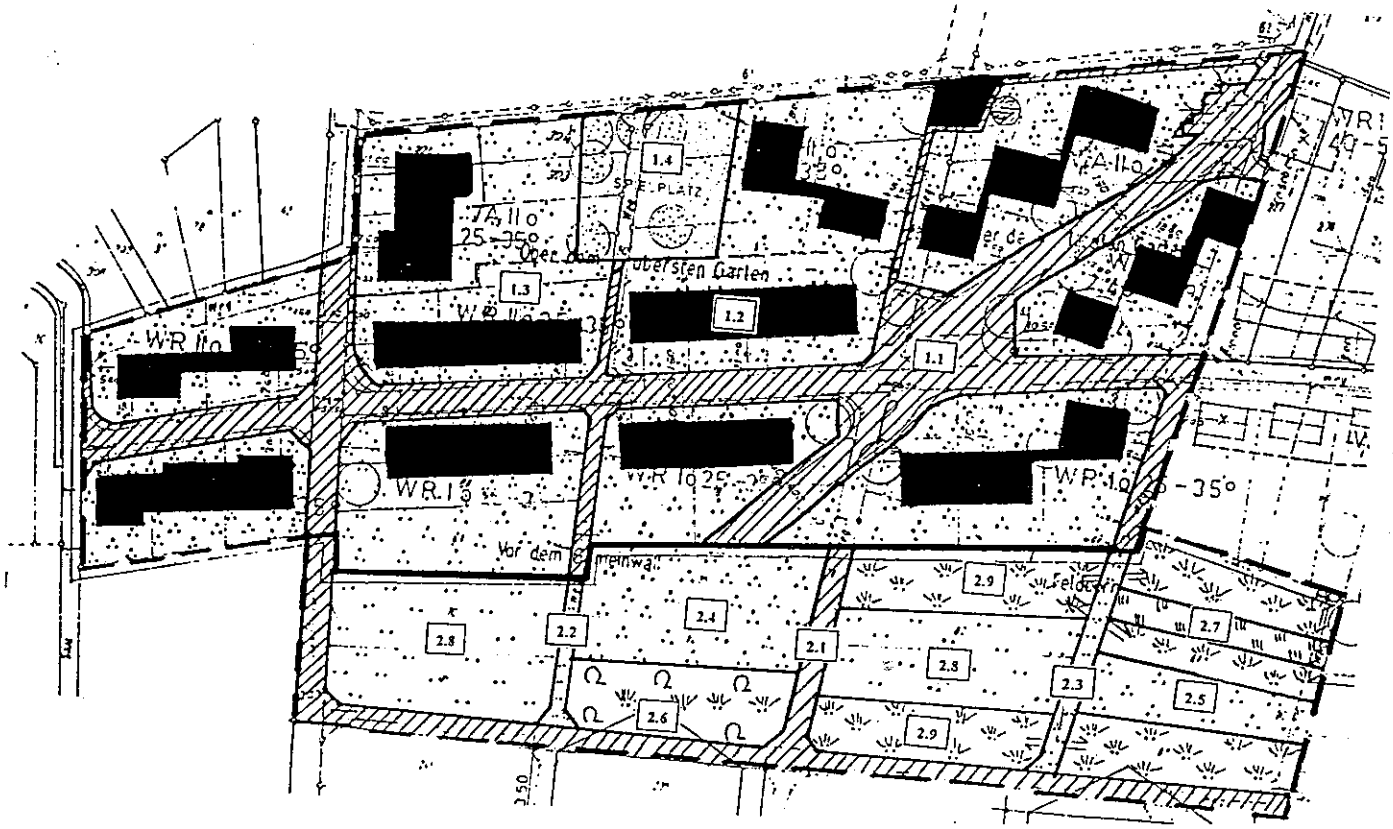
zu E.: Gesamtpunktzahl 4, da folgende Festsetzung zur Bepflanzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurde: "Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche 1 einheimischer Laubbaum mittlerer Größe [...] oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten."

zu F.: Gesamtpunktzahl 4, da eine naturnahe Ausgestaltung mit Ansiedlung von standortgerechter, einheimischer Vegetation vorgesehen ist.

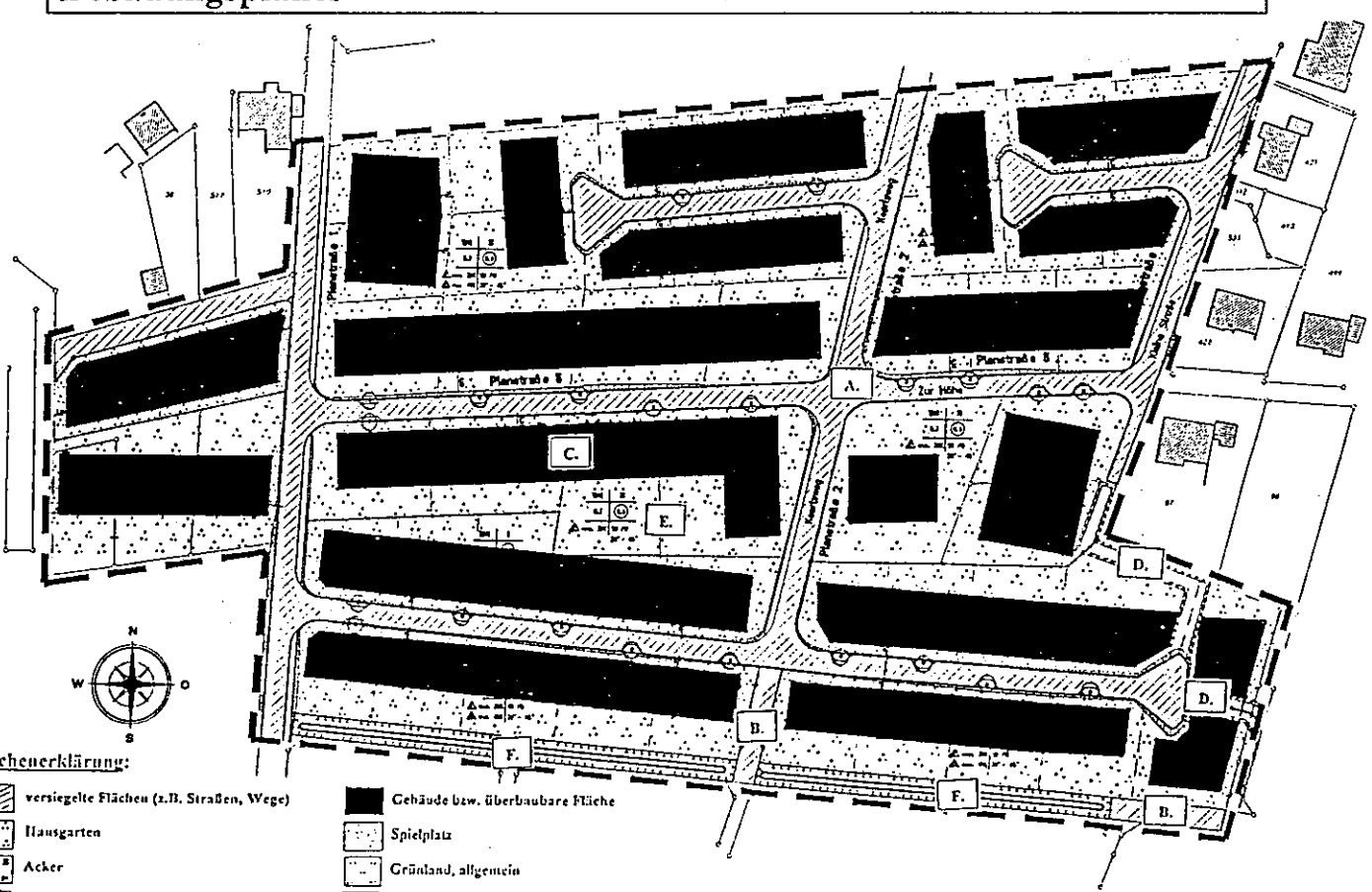
Anlage II

Plangebiet: Bebauungsplan Nr. 2 / 2. Änderung und Erweiterung "Hinter der Schule", Gemarkung Lützeln, Gemeinde Burbach

A. Ausgangszustand des Plangebietes



B. Zustand gemäß den Festsetzungen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes



Planzeichenerklärung:

- versiegelte Flächen (z.B. Straßen, Wege)
- Hausgarten
- Acker
- Extensivgrünland
- Gebäude bzw. überbaubare Fläche
- Spielplatz
- Grünland, allgemein
- Obstwiese

GEMEINDE BURBACH
Bauamt - Planung
Eicher Weg 13, 57299 Burbach
Telefon: 02736/ 45- 61
Telefax: 02736/ 45- 55

Begründung

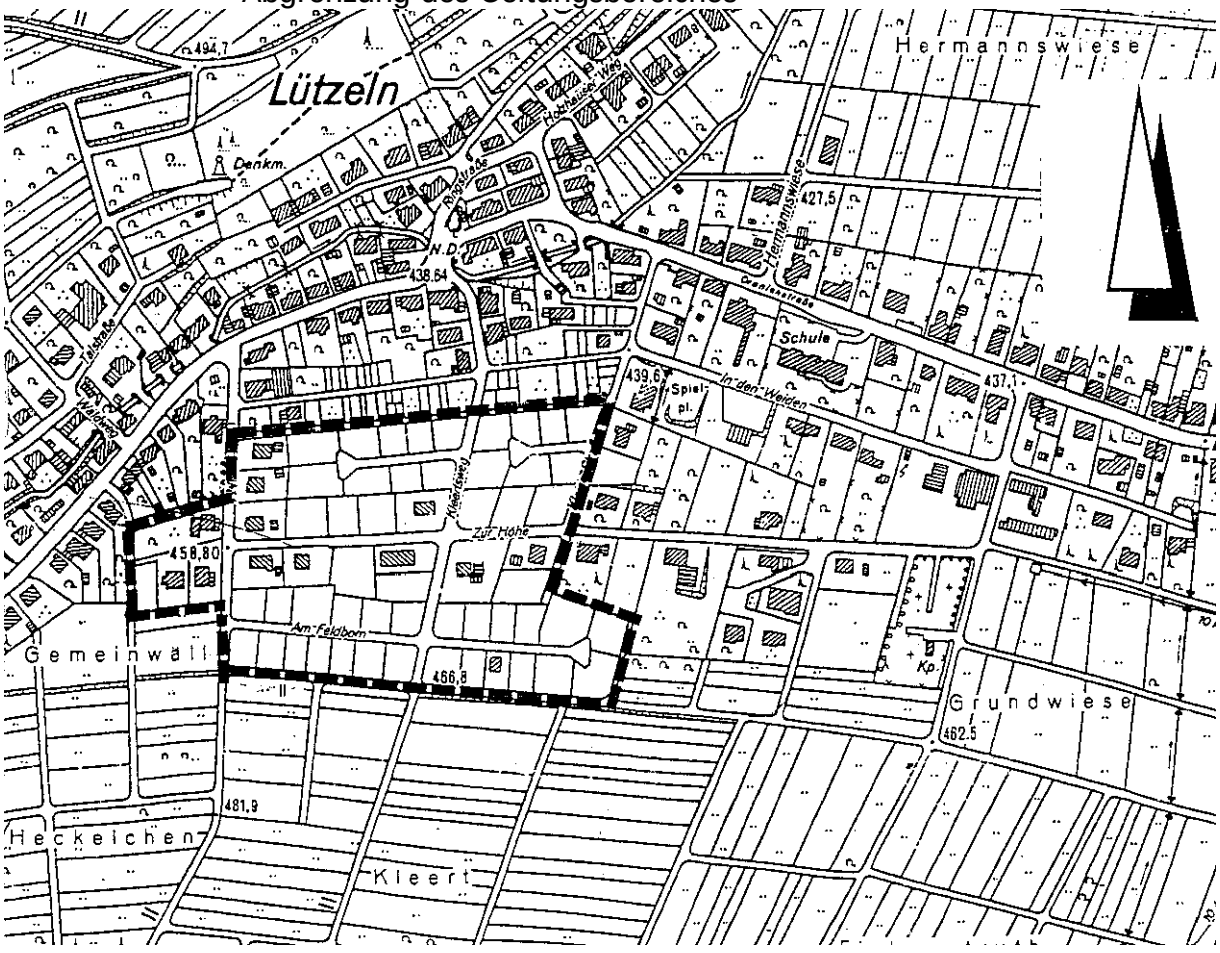
Bebauungsplan Nr. 2 "Hinter der Schule", 1. vereinfachte Änderung der 2. Änderung und Erweiterung Gemarkung Lützeln, Gemeinde Burbach

1.0 Verfahrensstand

- ☒ Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB in Verbindung mit §13 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung
- ☒ Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB

2.0 Übersichtsplan

Die Abgrenzung des Gebietes geht aus nachstehender Planübersicht hervor.
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches



3.0 Anlass und Ziel der Planung

Das Verfahren beinhaltet die Änderung der örtlichen Bauvorschriften. Gegenüber der ursprünglichen Gestaltungssatzung wird insbesondere aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes (In der Vergangenheit wurden bereits Abweichungen erteilt) und im Hinblick auf die landes- und bundespolitischen Ziele zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Verbindung mit der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten aus der Landesbauordnung für Dachgeschosse zu Wohnzwecken die zulässige Drempelhöhe von 0,80m auf 1,10m erhöht und die Errichtung auch von Walmdächern legalisiert.
Um die o.g. Anhebung der Drempelhöhe um 0,30 m insbesondere unter Berücksichtigung des hängigen Geländes auch bautechnisch besser realisieren zu können, erscheint es sinnvoll, die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe bei eingeschossiger Bauweise von 5,00 m und bei zweigeschossiger Bauweise von 7,50 m ebenfalls um jeweils 0,30 m auf 5,30 m bzw. 7,80 m anzuheben.

4.0 Bauleitplanverfahren

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und bedarf keiner Genehmigung mehr durch die Bezirksregierung Arnsberg.
Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, kann §13 BauGB angewandt werden.
In der Sitzung des Rates der Gemeinde Burbach am 13.02.2001 wurde der Aufstellungsbeschluss zur o.g. Änderung des Bebauungsplanes gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB in Verbindung mit §13 BauGB gefasst, sowie der Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung des o.g. Bauleitplanverfahrens gemäß §3 Abs.2 BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung.
Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung wurden im Amtsblatt der Gemeinde Burbach "burbach aktuell - Gemeinde Nachrichten", Nr. 14 am 12.07.2002 veröffentlicht. Die Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung erfolgte in der Zeit vom 22.07.2002 bis 21.08.2002 im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienststunden gemäß §3 Abs.2 BauGB. Die Beratung und der Beschluss über die während der Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung seitens der Bürger eingegangenen Anregungen erfolgten in der Sitzung des Rates am 10.12.2002.16.12.2003 Beitrittsbeschluss.
In gleicher Sitzung beschloss der Rat die 1. vereinfachte Änderung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Hinter der Schule", ", Gemarkung Lützeln , Gemeinde Burbach gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.08.2001 (BGBL. I S. 2013) als Satzung. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

5.0 Gesetzesgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und Rechtswirksamkeit zum 01.01.1998 (BGBL. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 und Rechtswirksamkeit zum 03.08.2001 (BGBL. I S. 2013)

Landesbauordnung (BauO NW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Landesbauordnung (Bau ONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)

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 Gesetz vom 27.11.2001 (GV NW S. 811)

6.0 Übergeordnete Planvorgaben

6.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Planbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 03.07.1974 als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Zur Ausweisung von "Wohnbaufläche" wurde die 18. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, die mit der Bekanntmachung am 05.02.1999 wirksam wurde.

6.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderung bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 2 "Hinter der Schule", 2. Änderung und Erweiterung Gemarkung Lützeln, Gemeinde Burbach vom 05.02.1999.

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich dieser 1. vereinfachten Änderung entspricht der Abrenzung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.2 "Hinter der Schule", Gemarkung Lützeln, Gemeinde Burbach vom 05.02.1999.

8.0 Planinhalt

Gegenüber der ursprünglichen Gestaltungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinter der Schule", Gemarkung Lützeln, Gemeinde Burbach vom 05.02.1999 wird insbesondere aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes (In der Vergangenheit

wurden bereits Abweichungen erteilt) und im Hinblick auf die landes- und bundespolitischen Ziele zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Verbindung mit der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten aus der Landesbauordnung für Dachgeschosse zu Wohnzwecken die zulässige Drempelhöhe von 0,80m auf 1,10m erhöht und die Errichtung auch von Walmdächern legalisiert. Um die o.g. Anhebung der Drempelhöhe um 0,30 m insbesondere unter Berücksichtigung des hängigen Geländes auch bautechnisch besser realisieren zu können, erscheint es sinnvoll, die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe bei eingeschossiger Bauweise von 5,00 m und bei zweigeschossiger Bauweise von 7,50 m ebenfalls um jeweils 0,30 m auf 5,30 m bzw. 7,80 m anzuheben.
Hierdurch wird einer höheren Gestaltungsflexibilität im Baugebiet Rechnung getragen.
Die bis dato geltende Gestaltungssatzung der 2. Änderung und Erweiterung des o.g. Bebauungsplanes wird durch diese 1. vereinfachte Änderung ersetzt.

9.0 Anlage(n)

Die geänderten örtlichen Bauvorschriften sind als Anlage beigefügt.

Burbach, den 23.01.2004
Der Bürgermeister
i.A.

Feigs

Anlage(n):