1276

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

Begründung

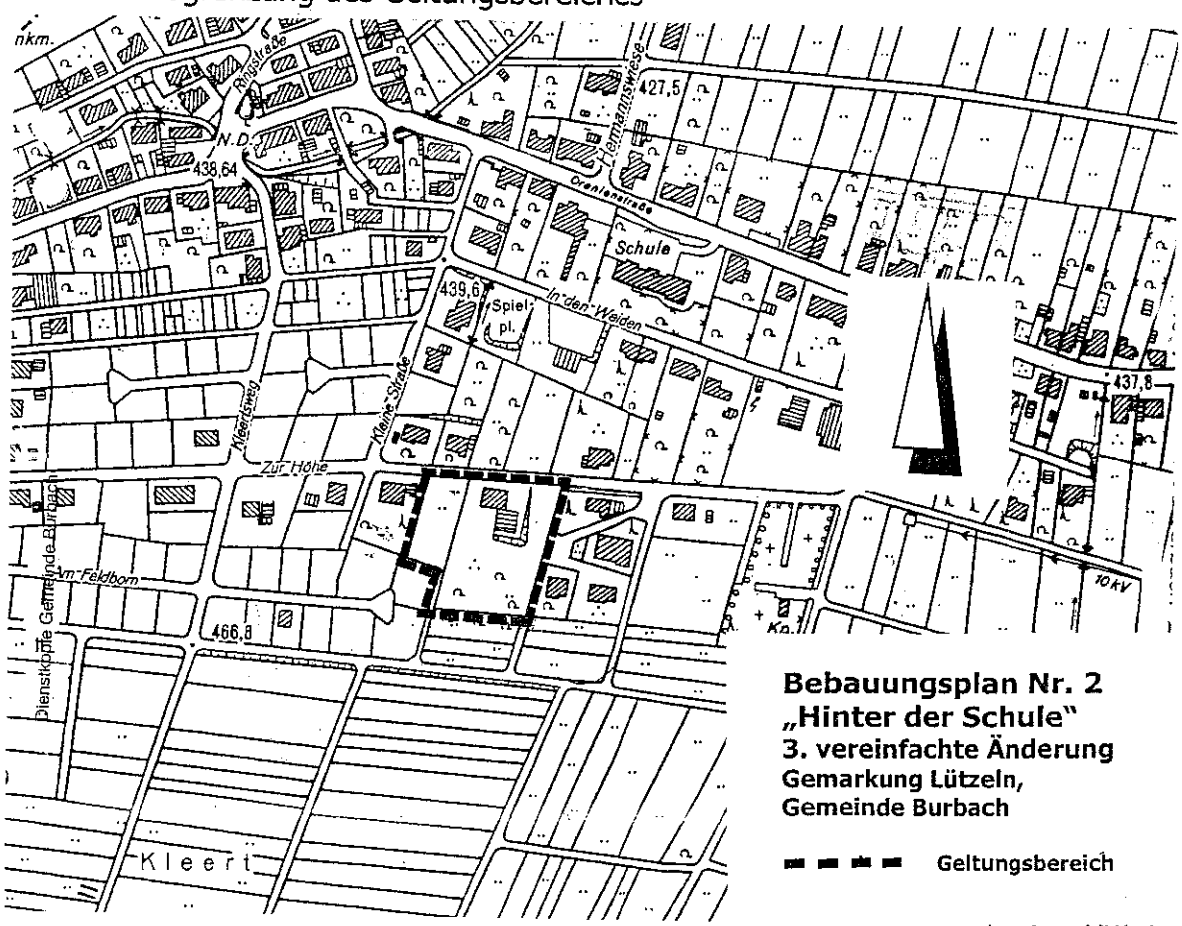
Bebauungsplan Nr. 2 "Hinter der Schule", 3. vereinfachte Änderung
Gemarkung Lützeln, Gemeinde Burbach

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



Bebauungsplan Nr. 2
„Hinter der Schule"
3. vereinfachte Änderung
Gemarkung Lützeln,
Gemeinde Burbach

Geltungsbereich

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Lützeln, Flur 7, Flurstück 90 (teilweise), 98, 101 und 494 plant die Errichtung von Wohnhäusern im Süden der o.g. Grundstücke.
Der im Jahre 1986 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 2 "Hinter der Schule", Gemarkung Lützeln, Gemeinde Burbach setzt neben der im Norden ausgewiesenen "überbaubaren Fläche", die bereits überplant ist, im Südosten des Planänderungsbereiches "überbaubare Fläche" fest. Die vergleichsweise große Grundstücksfläche erlaubt aber eine Erweiterung dieser Fläche nach Westen hin, so daß durch das Änderungsverfahren die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses eingeräumt wird.
Um eine planungsrechtliche Basis für die o.g. Maßnahme zu erwirken, ist es notwendig, den Bebauungsplan, d.h. die "überbaubare Fläche" entsprechend dem Planvorhaben zu ändern.

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 03.07.2001 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.
Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung wurden im Amtsblatt der Gemeinde Burbach "burbach aktuell", Nr. 24 am 30.11.2001 veröffentlicht. Die Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung erfolgte in der Zeit vom 10.12.2001 bis 09.01.2002 im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienststunden gemäß §3 Abs.2 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §3 Abs.2 BauGB zur öffentlichen Auslegung am Verfahren vom 23.11.2001 bis 09.01.2001 mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt. Die Beratung und der Beschluss über die während der Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung seitens der Bürger und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen erfolgten in der Sitzung des Rates am 23.04.2002.
In gleicher Sitzung beschloss der Rat die 3. vereinfachte 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 03.09.1997 (BGBl.I.S.2141) 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)

Baunutzungsverordnung (Bau NVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

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

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 09.11.1999 (GV NW S. 590)

6.0 Übergeordnete Planvorgaben

6.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Planänderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 03.07.1974 als "Wohnbaufläche" dargestellt.

6.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 2 "Hinter der Schule", Gemarkung Lützeln, Gemeinde Burbach vom 23.10.1986.

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Lützeln, Flur 7, Flurstück 90 (teilweise), 98, 101 und 494 in der bebauten Ortslage von Lützeln. Der

Änderungsbereich wird im Norden durch die Straße "Zur Höhe", im Osten und Westen durch vorhandene Wohnbebauung und im Süden durch "Fläche für die Landwirtschaft" begrenzt.
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha.

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich wird unverändert gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinter der Schule" als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das für "Reine Wohngebiete" gemäß Baunutzungsordnung zulässige Maß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird unverändert gegenüber der somit zulässigen Ausnutzung der derzeit rechtsverbindlichen Planung festgesetzt. Die Geschossigkeit wird ebenfalls gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert mit einem Vollgeschoß festgesetzt.

8.3 Bauweise

Neben der offenen Bauweise werden für das Plangebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Haus zugelassen, um eine zu hohe Wohndichte und damit ein zu hohes Verkehrsaufkommen von fließendem und ruhendem Verkehr zu vermeiden und so die Wohnqualität des Gebietes zu wahren.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die im Bebauungsplan Nr. 2 "Hinter der Schule" im Planbereich festgesetzte "überbaubare Grundstücksfläche" wird nach Westen hin erweitert, um einen weiteren Bauplatz anbieten zu können.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den Festsetzungen der erst kürzlich in Kraft getretenen unmittelbar angrenzenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinter der Schule", Gemarkung Lützeln.

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die den Änderungsbereich im Norden tangierende Straße "Zur Höhe".

9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine bereits im Bebauungsplan festgesetzte Stichstraße mit Wendeanlage. Von dieser Wendeanlage zweigt zudem ein bereits im Bebauungsplan festgesetzter Stichweg ab, der die ebenfalls im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten "überbaubaren Flächen" erschließt.

Die zur Erschließung des zusätzlich geplanten Bauplatzes erforderliche Verlängerung des bereits festgesetzten "Stichweges" erfolgt über einen Erschließungsvertrag und wird als private Erschließungsstraße in der o.g. Bebauungsplanänderung festgesetzt.

10.0 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planänderungsbereiches erfolgt durch die Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Wasserverband Siegerland.

11.0 Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch die Kläranlage der Stadt Haiger.

11.2 Niederschlagswasser

Der Paragraph 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) verpflichtet zur Versickerung und Verrieselung von Niederschlagswasser oder zur ortsnahen Einleitung in ein Gewässer bei Erstbaumaßnahmen nach dem 01.01.1996. Erfahrungen aus den erst kürzlich abgeschlossenen tiefbautechnischen Maßnahmen im unmittelbar benachbarten Neubaugebiet "Hinter der Schule" haben gezeigt, daß eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich ist. Belegt werden diese Erkenntnisse auch durch den ökologischen Fachbeitrag zum Landschaftsplan Burbach, Kreis Siegen-Wittgenstein, der für diesen Bereich nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit nachweist.

Bei der Dimensionierung des Mischkanalsystems in der Stichstraße "Zur Höhe" ist die Fläche des Änderungsbereiches bereits berücksichtigt worden.
Nach Prüfung hat sich ergeben, daß für den Änderungsbereich insbesondere für die Erweiterung der "überbaubaren Fläche" (für ein weiteres Wohnhaus - für den übrigen Bereich ist bereits ausreichend "überbaubare Fläche" im Bebauungsplan ausgewiesen) der zusätzliche technische und wirtschaftliche Aufwand zur Herstellung eines Trennsystems bis zum nächsten Vorfluter (Lützelbach) - verglichen mit einem Mischsystem - gemessen am geplanten Vorhaben zu groß ist. Hiermit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des Absatzes 4 des § 51 a LWG erfüllt.

12.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt. Abstimmungsgespräche zwischen dem Versorgungsträger und der Gemeinde Burbach finden grundsätzlich im Rahmen der Tiefbauplanungen und während der Umsetzung statt.

13.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist bereits im Bereich der Straße "Zur Höhe" einschließlich der Stichstraße mit Wendeanlage sichergestellt. Im Bereich des geplanten Stichweges wird die Gasversorgung durch die RWE Gas AG Dortmund im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen sichergestellt. Abstimmungsgespräche zwischen dem Versorgungsträger und der Gemeinde Burbach finden grundsätzlich im Rahmen der Tiefbauplanungen und während der Umsetzung statt.

14.0 Natur und Landschaft

14.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der maximal zu erwartende naturschutzrechtliche Eingriff richtet sich nach der Grundflächenzhal (GRZ); diese wird unverändert gegenüber dem nach altem Planungsrecht zu erwartenden und nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Eingriff in die Änderung übernommen. Durch die Vergrößerung der "überbaubaren Grundstücksfläche" wird lediglich die Flexibilität der Gebäudestellung erhöht. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

14.2 Nach §62 LGNRW geschützte Biotope

Nach § 61 LG NRW geschützte Biotope liegen nach Erkenntnissen der Verwaltung im Plangebiet nicht vor.

14.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das o.g. Bauleitplanverfahren fällt gemäß §3 Abs.1 UVPG nicht unter die im Anhang des UVPG aufgeführten Projekte; somit bedarf es für dieses Verfahren keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

15.0 Bodenordnung

Derzeit finden Grundstückskaufverhandlungen zwischen dem Antragsteller und der Gemeinde Burbach statt, um den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Stichweg auszubauen. Im Gegenzug soll dem Antragsteller eine Teilfläche aus der gemeindeeigenen Wegeparzelle 90 veräußert werden.

16.0 Denkmalschutz

Denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis mit in die Planlegende aufgenommen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon Nummer: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

17.0 Plan

Planwerk, Festsetzungen, sowie weitere planungsrelevante Unterlagen sind als Anlage beigefügt.

Burbach, den 12.07.2002
Der Bürgermeister
i.A.

Feigs

Anlage(n):