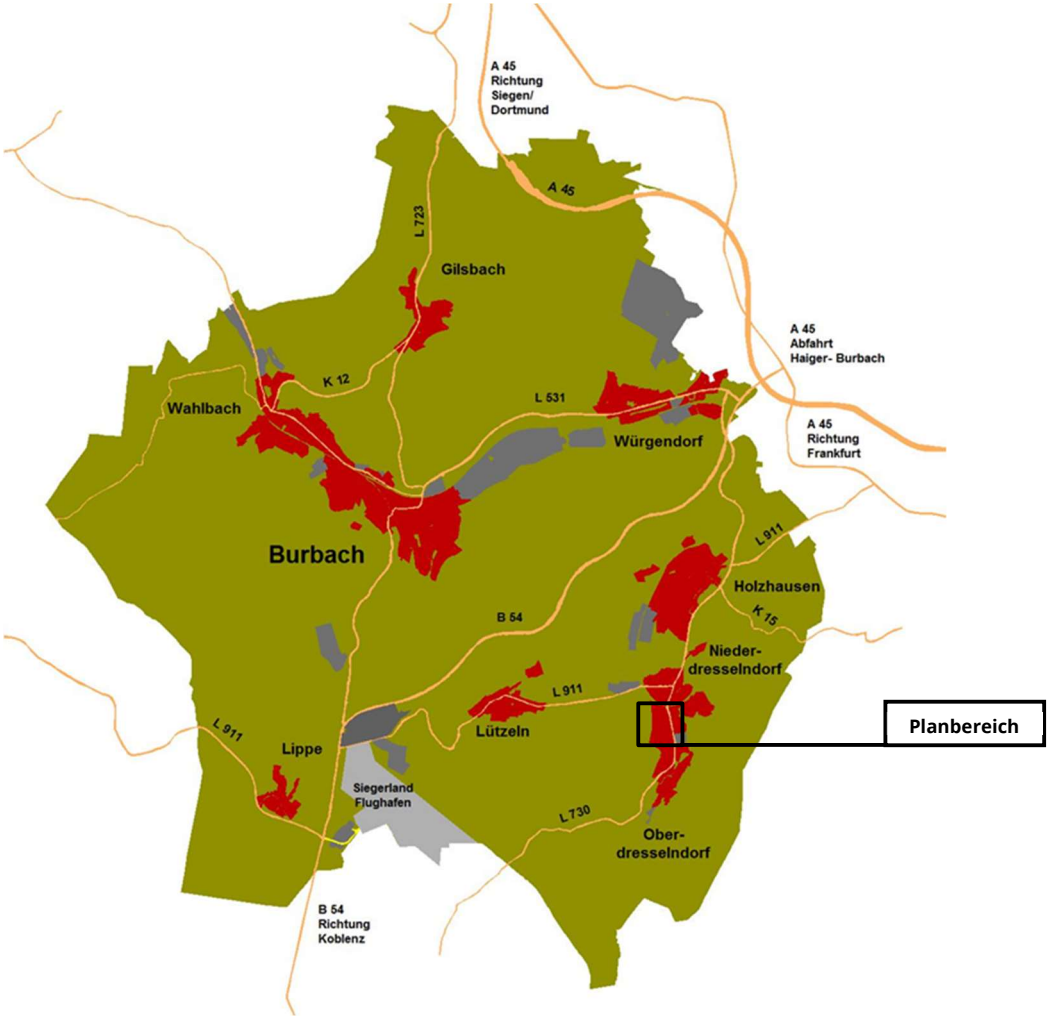
LEBENSWERTEDÖRFER
DIE BURBACH-INITIATIVE



Begründung

Bebauungsplan Nr. 4 „Unterm Caan“, Neuaufstellung, Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach

Begründung

Bebauungsplan Nr. 4 „Unterm Caan“, Neuaufstellung, Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach

Planschmiede
Architektur Städtebau Vermessung
Wallaustraße 24b
55118 Mainz

Gemeinde Burbach – Der Bürgermeister
Wirtschaftsförderung, Stadtplanung
Eicher Weg 13 - 57299 Burbach
Telefon 02736/45-0 – Telefax 02736/45-55
rathaus@burbach-siegerland.de
www.burbach-siegerland.de
www.facebook.com/GemeindeBurbach
www.instagram.com/GemeindeBurbach

Planschmiede

BURBACH
ERFOLG LIEGT IN UNSERER NATUR

Ein Projekt im Rahmen der
Burbach Initiative LebensWERTE Dörfer

LEBENSWERTEDÖRFER
DIE BURBACH-INITIATIVE

Impressum
Bebauungsplan Nr. 4 „Unterm Caan“, Neuaufstellung,
Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach
Stand: 13.12.2022 – Satzungsbeschluss

Herausgeber (Projektsteuerung)
Gemeinde Burbach – Der Bürgermeister
Wirtschaftsförderung, Stadtplanung
Eicher Weg 13 - 57299 Burbach
Telefon 02736/45-0 – Telefax 02736/45-55
rathaus@burbach-siegerland.de
www.burbach-siegerland.de
www.facebook.com/GemeindeBurbach
www.instagram.com/GemeindeBurbach

Auftragnehmer (Projektbearbeitung)
Planschmiede
Architektur Städtebau Vermessung
Wallaustraße 24b
55118 Mainz

Abbildungen
Bei allen Abbildungen liegt das Copyright bei der Gemeinde Burbach; bei fremden Abbildungen ist die Quelle jeweils bei der Abbildung angegeben und liegt bei dem Autor.

Copyright
Bei diesem Dokument und allen Inhalten, auch auszugsweise, liegt das Copyright bei der Gemeinde Burbach; bei fremden Angaben ist die Quelle jeweils angegeben und liegt beim Autor.

Hinweis
Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Differenzierung, wie z.B. Bürger/Bürgerinnen, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung 7
1.1 Städtebauliche Zielsetzung 7
1.2 Alternativenprüfung 8
2.0 Bauleitplanverfahren 8
2.1 Übergeordnete Planungen 8
2.2 Verfahrensart 8
Anwendung des beschleunigten Verfahrens 8
2.3 Vorprüfung im Einzelfall 11
2.4 Verfahrensschritte 11
3.0 Lage und Größe des Plangebietes 12
3.1 Lage und Abgrenzung 12
3.2 Größe und Gliederung 13
3.3 Lageplanübersicht 14
4.0 Baubestand 15
5.0 Plangrundlagen (Bestand) 15
5.1 Übergeordnete Planung 15
5.2 Vorbereitende Bauleitplanung 16
5.3 Verbindliche Bauleitplanung 16
6.0 Plangrundlagen (Planung) 16
6.1 Übergeordnete Planung 16
6.2 Vorbereitende Bauleitplanung 16
6.3 Verbindliche Bauleitplanung 17
6.4 Plangrundlagenübersicht 17
7.0 Planinhalte (Bestand) 20
7.1 Übersicht Planinhalte 20
7.2 Übersicht Planänderungen 22
8.0 Planinhalte (Planung) 22
8.1 Art der baulichen Nutzung 22
8.2 Maß der baulichen Nutzung 23
8.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Überbaubare Grundstücksfläche 24
8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 25
8.5 Sonstige Festsetzungen 25
8.6 Örtliche Bauvorschriften 25
9.0 Verkehrserschließung 26
9.1 Äußere Erschließung 26
9.2 Innere Erschließung 26
9.3 Erschließungsplanübersicht 27
10.0 Wasserversorgung 28
10.1 Trinkwasserversorgung 28
10.2 Löschwasserversorgung 28
11.0 Abwasserbeseitigung 28
11.1 Schmutzwasser 28
11.2 Niederschlagswasser 28

12.0 Stromversorgung 29
13.0 Gasversorgung 29
14.0 Telekommunikation 29
15.0 Umwelt und Natur 29
15.1 Verfahrensart und Untersuchungsumfang 29
15.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens 30
15.3 Vorprüfung im Einzelfall 30
15.4 Naturschutzvorgaben 30
15.5 Schutzgüter 30
15.6 Artenschutz 30
15.7 Immissionsschutz 31
15.8 Gewässerschutz 32
15.9 Eingriffsregelung 33
15.10 Grünordnerische Zielsetzung 33
16.0 Bodenbewertung 33
16.1 Altlasten 33
16.2 Bergbau 33
16.3 Bodenaushub 34
16.4 Bodenschutz 34
16.5 Bodenverunreinigungen 34
16.6 Kampfmittelverdachtsflächen 34
16.7 Mutterboden 35
17.0 Bodenordnung 35
18.0 Denkmalschutz 35
19.0 Rechtliche Grundlagen 35
20.0 Planungsvorgaben - Übersicht 37
21.0 Anlagen 37
22.0 Abbildungsverzeichnis 38

1.0 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der aus dem Jahr 1975 stammende (Ursprungs-)Bebauungsplan Nr. 4 „Unterm Caan“, Gemarkung Niederdresselndorf wurde in den Folgejahren mehrfach, zum Teil sogar großflächig geändert. Die Gründe für diese Gesamtüberarbeitung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes beruhen auf der Tatsache, dass sich in der Vergangenheit u.a. regelmäßig erhebliche Diskussionen über Befreiungs- und Abweichungsanträge zur sinnvolleren Ausnutzung des Grundstückes im Rahmen von Bauantragsverfahren ergeben haben, da der Bebauungsplan nicht mehr den aktuellen städtebaulichen und rechtlichen Anforderungen entspricht. In einigen Fällen musste der Plan sogar in zeit- und kostenintensiven Teilflächenänderungsverfahren angepasst werden, wenn ein Befreiungs- und Abweichungsverfahren aus rechtlichen Gründen nicht mehr durchgeführt werden durfte. Ferner bezieht sich derzeit ein seinerzeit durchgeführtes Änderungsverfahren noch gleichzeitig auf diesen Plan, als auch auf den sich südlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 2 „Schulstraße“ in der Gemarkung Oberdresselndorf. Aus rechtlichen Gründen soll sich die Neuaufstellung nur noch auf die Gemarkung Niederdresselndorf beziehen, d.h. die Inhalte, die sich auf den Nachbarplan beziehen, werden bei einer zukünftigen Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schulstraße“ einbezogen. Mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes wird somit eine dauerhafte und gesamtheitliche Lösung angestrebt.

Im Übrigen folgt die Überarbeitung des Bebauungsplanes 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. Die mit der Neuaufstellung geplanten Festsetzungen werden sich an dem in der Vergangenheit bereits bei durchgeführten Neuaufstellungsverfahren bewährten Festsetzungskatalog der Gemeinde Burbach orientieren.

Die inhaltlichen Änderungen und Anpassungen im Rahmen der Neuaufstellung des westlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 „Unterm Caan“, Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach umfassen im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Punkte. Im Hinblick auf weitere Details zu den getroffenen Festsetzungen wird auf das Thema Planinhalte der Begründung verwiesen. Wesentliche Inhalte der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Planwerk wird an die aktuelle Gesetzeslage angepasst,
- Straßenflächen werden entsprechend dem aktuellen Straßenausbau angepasst,

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

1.2 Alternativenprüfung

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Neuaufstellung bzw. Überarbeitung eines bestehenden Bebauungsplanes bzw. Wohngebietes, an dem in Art und Maß der baulichen Nutzung weiterhin festgehalten werden soll, zumal das Gebiet weitestgehend bebaut ist. Insofern ergeben sich keine Alternativmöglichkeiten für die Ausweisung des Baugebietes an anderer Stelle im Gemeinde- bzw. Ortsgebiet.

2.0 Bauleitplanverfahren

2.1 Übergeordnete Planungen

Der Planbereich ist im Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008 als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ausgewiesen.
In der geplanten Neuaufstellung des Regionalplans Arnsberg (RPN), Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein mit Erarbeitungsbeschluss des Regionalrates Arnsberg vom 10.12.2020 ist der Planbereich weiterhin unverändert als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ausgewiesen. Einer Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW oder Änderung des Regionalplanes ist somit nicht erforderlich.
Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006 bereits zum größten Teil als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Ein kleiner Bereich im Nordosten ist als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Insofern bedarf es keines parallel durchzuführenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes.

2.2 Verfahrensart

Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Prüfung allgemeine Anwendung
Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf

im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Der Bebauungsplanes Nr. 4 „Unterm Caan“, Neuaufstellung, Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach dient der klassischen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung von Wohnbebauung. Der Bereich des Bebauungsplanes ist u.a. bereits als Wohngebiet festgesetzt; es werden keine neuen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen; die Grundflächenzahl wird nicht erhöht und es schließt sich Wohnbebauung an. Die zulässige Grundfläche wird auf eine Fläche zwischen 20.000 qm und 70.000 qm festgesetzt, wonach eine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich ist. Auf das nachfolgende Kapitel wird entsprechend verwiesen.

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

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben:
Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Unterm Caan“, Neuaufstellung, Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen). Es sind somit keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgebiete und Schutzgüter:
Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Unterm Caan", Neuaufstellung, Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

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

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

Gesamtergebnis
Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Unterm Caan", Neuaufstellung, Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Es sind somit keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.
Ferner erfüllt das Planverfahren die übrigen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB, so dass es nach derzeit rechtlicher Einschätzung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes wie u.a. des

Artenschutzes im Rahmen des Verfahrens und in der Abwägung Berücksichtigung finden müssen. Auf die Ausführungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen.

2.3 Vorprüfung im Einzelfall

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

2.4 Verfahrensschritte

Das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplanverfahrens der Gemeinde Burbach wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung durchgeführt.

Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	**Ratsbeschluss**	**Bekannt-machung im Amtsblatt**	**Durchführung**	**Abwägung Ratsbeschluss**
	Datum	**Datum**	**(Ort)/Dauer**	**Datum**
Aufstellungsbeschluss nach §2/1 (und §2/4 BauGB*(1))	15.03.2022	23.07.2022	____	____
(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(1)	____	____	____	____
(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(1)	____	____	____	____
(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(2)	15.03.2022	23.07.2022	Rathaus 01.08.2022 bis 02.09.2022	13.12.2022
(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(2)	15.03.2022	23.07.2022	01.08.2022 bis 02.09.2022	13.12.2022
Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw.10/1 BauGB*(3)	13.12.2022	22.04.2023	____	____
Genehmigung*(4)	____	____	____	____

Abbildung 1: Verfahrensschritte

Hinweise:
*(1) Beschluss und Verfahrensschritt entfallen bei vereinfachten Verfahren gemäß §13(a) BauGB.
*(2) Die Öffentlichkeitsbeteiligung beinhaltet nicht nur die Auslegung von Planentwurf, Begründung und anderen verfahrensrelevanten Unterlagen, sondern auch von Umweltbericht und umweltbezogenen

Informationen und umweltbezogenen Stellungnahmen, sofern es sich nicht nur um ein vereinfachtes bzw. beschleunigtes sondern um ein qualifiziertes Verfahren handelt.

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

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

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

Der Planungsraum befindet sich in der Gemarkung Niederdresselndorf der Gemeinde Burbach, südwestlich des Ortskerns von Niederdresselndorf. Betroffen ist die Flur 9. Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnlinie Haiger/Betzdorf, im Osten durch die Westerwaldstraße (L 730) bzw. durch Wohnbebauung, im Süden ebenfalls durch Wohnbebauung und im Westen durch Wald begrenzt.

Das Plangebiet umfasst bauplanungsrechtlich den räumlichen Geltungsbereich des rechtsgültigen (ursprünglichen) Bebauungsplanes Nr. 4 „Unterm Caan“ einschließlich der 3., 5., 7. und 8. qualifizierten Änderungen des Bebauungsplanes. Das bedeutet auch, dass nur die Inhalte der gemeinsamen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Unter Caan“ (7. qualifiziert Änderung) und des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schulstraße“ (5. qualifizierte Änderung) in der Neuaufstellung berücksichtigt werden, die sich zukünftig noch auf die Abgrenzung des Ursprungsplanes Nr. 4 „Unterm Caan“ beziehen bzw. sich damit auch nur noch auf die Gemarkung Niederdresselndorf beziehen. Die verbleibenden Änderungen, die sich auf den Bebauungsplan Nr. 2 „Schulstraße“ beziehen bleiben von dieser Neuaufstellung unberührt bis sie zukünftig auch einer Überarbeitung unterliegen.

Bebauungsplanänderungsverfahren mit den Zwischennummern wurden eingestellt bzw. nicht weiter verfolgt. Grundlage für das Planverfahren ist die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Unterm Caan“ des jeweils aktuell gültigen Aufstellungsbeschlusses.

3.2 Größe und Gliederung

Flächennutzung	Teilfläche in m²	Gesamtfläche in m²
Bauflächen Wohngebiet (gesamt)		**90.310,28**
überbaubare Grundstücksfläche (nach zulässiger Grundflächenzahl 0,4)	36.124,11*[1]	
nicht überbaubare Grundstücksfläche (Differenz nach Abzug GRZ-Fläche – nicht nach Planfestsetzung)	54.186,17	
Bauflächen Mischgebiet (gesamt)		**16.792,73**
überbaubare Grundstücksfläche (nach zulässiger Grundflächenzahl 0,6)	10.075,64*[1]	
nicht überbaubare Grundstücksfläche (Differenz nach Abzug GRZ-Fläche – nicht nach Planfestsetzung)	6.717,09	
Gemeinbedarfsfläche (gesamt)		**12.094,26**
überbaubare Grundstücksfläche	10.793,96*[1]	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.300,30	
Verkehrsflächen (gesamt)		**17.698,90**
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen)	13.470,58	
Öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg/Radweg)	1.405,85	
Öffentliche Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg)	2.765,95	
Öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatzfläche)	56,52	
Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität (gesamt)	89,74	**89,74**
Gesamtfläche Plangebiet	**136.986,13**	**136.986,13 (13,98 ha)**

Abbildung 2: Größe und Gliederung

*(1) Mit 36.124,11 m² (Baufläche Wohngebiet) plus 10.075,64 m² (Baufläche Mischgebiet) plus 10.793,96 m² (Baufläche Gemeinbedarf) ergibt sich eine zulässige Gesamtgrundfläche bzw. Grundflächenzahl von 56.993,71 m² Dieser Wert liegt zwischen den für eine Vorprüfung im Einzelfall relevanten 20.000 m² und 70.000 m². gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 BauGB.

3.3 Lageplanübersicht

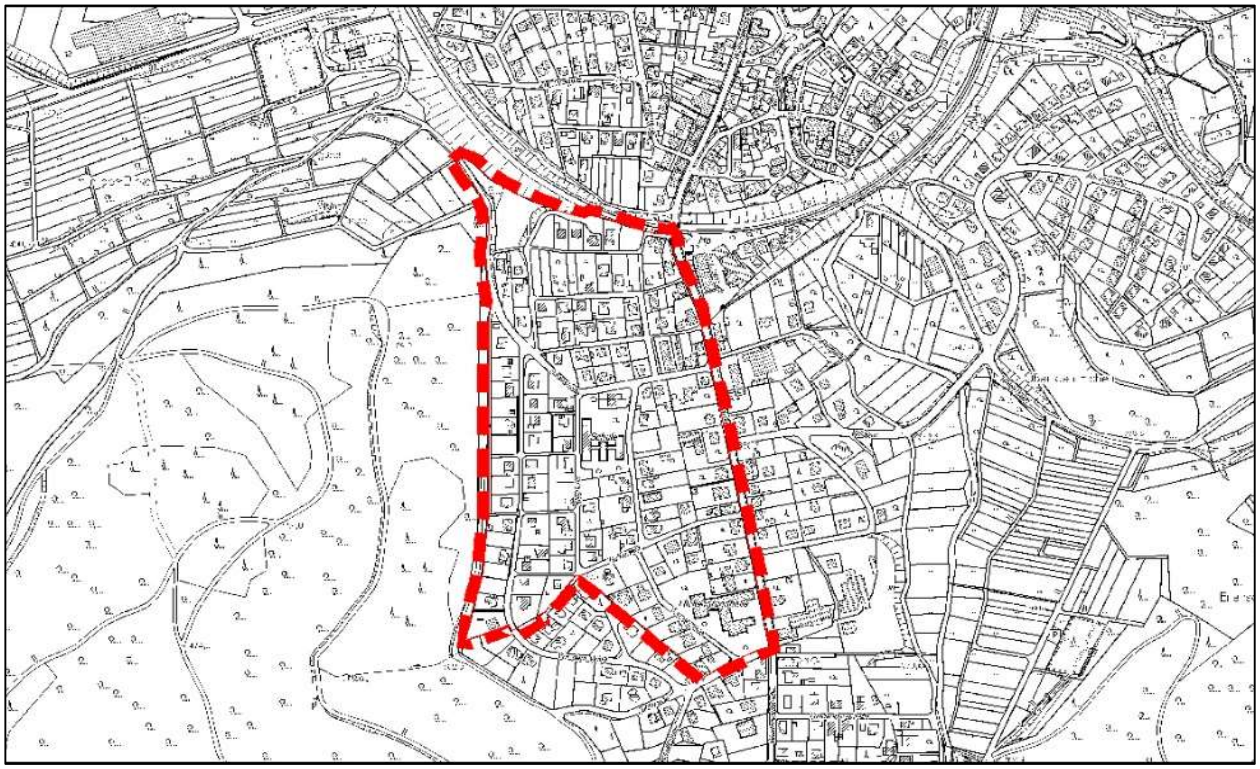


Abbildung 3: Lageplan mit Geltungsbereich Bauleitplan - Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

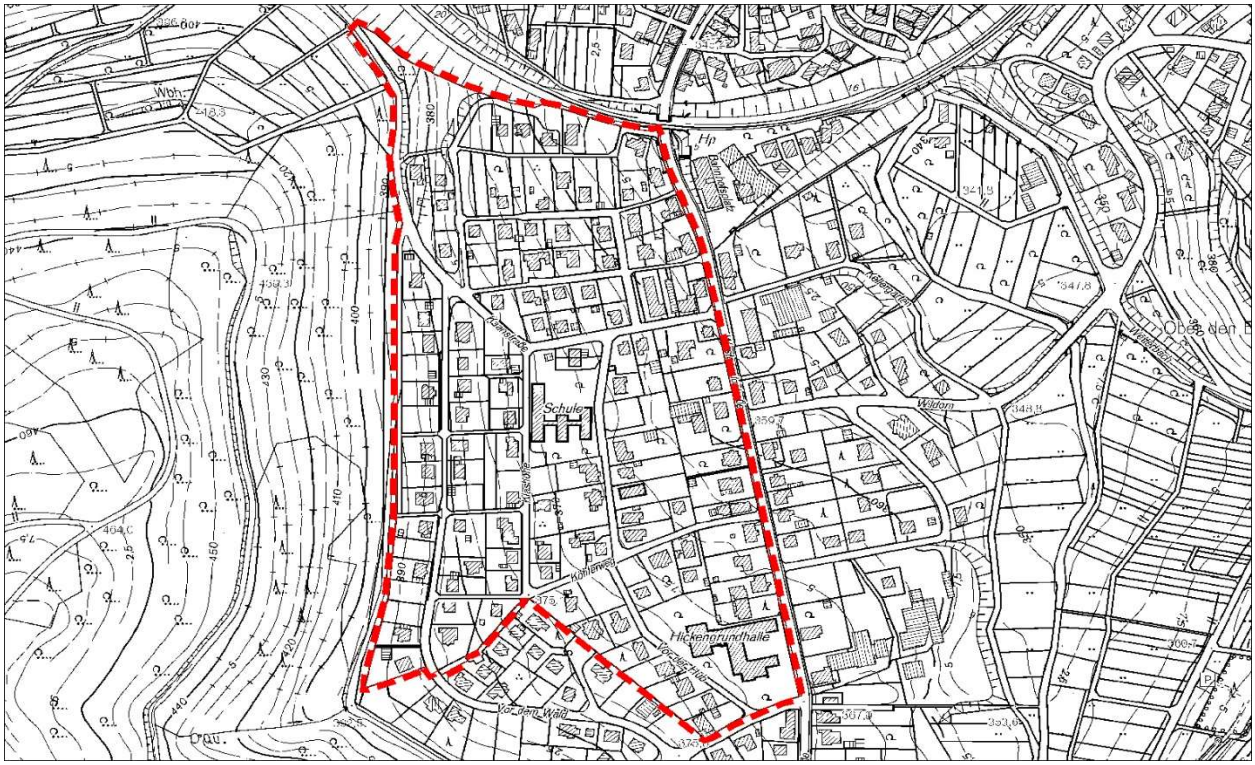


Abbildung 4: Detaillageplan mit Geltungsbereich Bauleitplan - Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

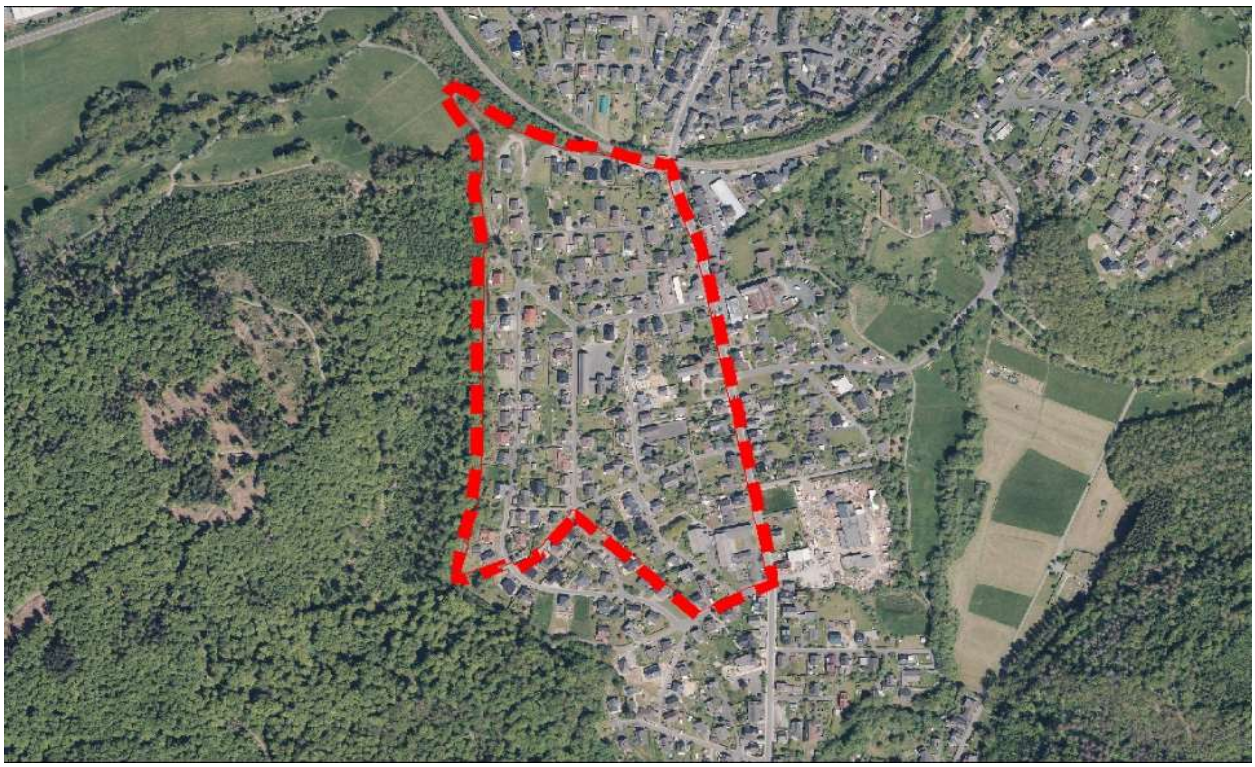


Abbildung 5: Detaillageplan mit Geltungsbereich Bauleitplan - Auszug Luftbild 2019 (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

4.0 Baubestand

Der Planbereich ist im Wesentlichen mit Einfamilienhäusern bebaut, die vereinzelt Einliegerwohnungen aufweisen. Im Nordosten des Plangebietes, im Zentrum von Niederdresselndorf an der Westerwaldstraße befinden sich einige Gebäude mit Einzelhandel und Dienstleistungen, im Südwesten liegt die Hickengrundhalle und die Turnhalle und in der Mitte des Planbereiches die Grundschule Dresselndorf. Unbebaute Grundstücke sind so gut wie nicht mehr vorhanden.

5.0 Plangrundlagen (Bestand)

5.1 Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008 als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ausgewiesen.
In der geplanten Neuaufstellung des Regionalplans Arnsberg (RPN), Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein mit Erarbeitungsbeschluss des Regionalrates Arnsberg vom 10.12.2020 ist der Planbereich weiterhin unverändert als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ausgewiesen.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der größte Bereich des Plangebietes ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 als "Wohnbaufläche" gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB dargestellt. Eine Ausnahme bilden ein Streifen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze, der aufgrund seiner Nutzung und Zentrumsnähe als „Mischbaufläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB dargestellt ist und zwei Flächen, die aufgrund ihrer Nutzungen als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ (Grundschule Dresselndorf) im Zentrum des Plangebietes bzw. mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Sporthalle Dresselndorf) und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Hickengrundhalle) im Südosten des Plangebietes gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 2a) BauGB ausgewiesen sind.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der gesamte Planbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Unterm Caan“ umfasst die Abgrenzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4 „Unterm Caan“ aus dem Jahr 1975 einschließlich aller Änderungen. Das bedeutet auch, dass nur die Inhalte der gemeinsamen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Unter Caan“ (7. qualifiziert Änderung) und des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schulstraße“ (5. qualifizierte Änderung) in der Neuaufstellung berücksichtigt werden, die sich zukünftig noch auf die Abgrenzung des Ursprungsplanes Nr. 4 „Unterm Caan“ beziehen bzw. sich damit auch nur noch auf die Gemarkung Niederdresselndorf beziehen. Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 4 „Unterm Caan“ setzt mit Ausnahme eines schmalen Streifens im Nordosten des Plangebietes, der als „Mischgebiet“ ausgewiesen ist, „Wohngebiet“ fest.

6.0 Plangrundlagen (Planung)

6.1 Übergeordnete Planung

Eine Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW oder Änderung des Regionalplanes ist aufgrund der Ausweisung als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ im Regionalplan (RP) nicht erforderlich.

6.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Da der Planbereich im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 bereits überwiegend als „Wohnbaufläche“ und im Nordosten als „gemischte Baufläche“ dargestellt ist und an diesen Nutzungen festgehalten werden soll, bedarf es keiner Änderung des Flächennutzungsplanes. Dies gilt auch für die „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen Schule (Grundschule Dresselndorf), „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Sporthalle Dresselndorf) und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Hickengrundhalle).

6.3 Verbindliche Bauleitplanung

Aufgrund der bestehenden und zukünftig geplanten Nutzung wird die überwiegend im Plangebiet vorherrschende und bisher festgesetzte Nutzungsart „Wohngebiet“ ebenso unverändert in die Neuaufstellung übernommen, wie die Nutzungsart „Mischgebiet“ im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Dies gilt auch für die Gemeinbedarfsfläche „Schule“ (Grundschule Dresselndorf) im Zentrum des Gebietes und für die Gemeinbedarfsfläche „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Sporthalle Dresselndorf) und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Hickengrundhalle) im Südosten des Plangebietes. Durch diese Maßnahme wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung und Erhaltung dieser für den Hickengrund dringend notwendigen und unverzichtbaren Infrastruktureinrichtungen weiterhin dauerhaft gesichert. Die Inhalte der gemeinsamen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Unter Caan“ (7. qualifiziert Änderung) und des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schulstraße“ (5. qualifizierte Änderung) werden in der Neuaufstellung nur insofern berücksichtigt, als sie sich zukünftig noch auf die Abgrenzung des Ursprungsplanes Nr. 4 „Unterm Caan“ beziehen bzw. sich damit auch nur noch auf die Gemarkung Niederdresselndorf beziehen.

6.4 Plangrundlagenübersicht

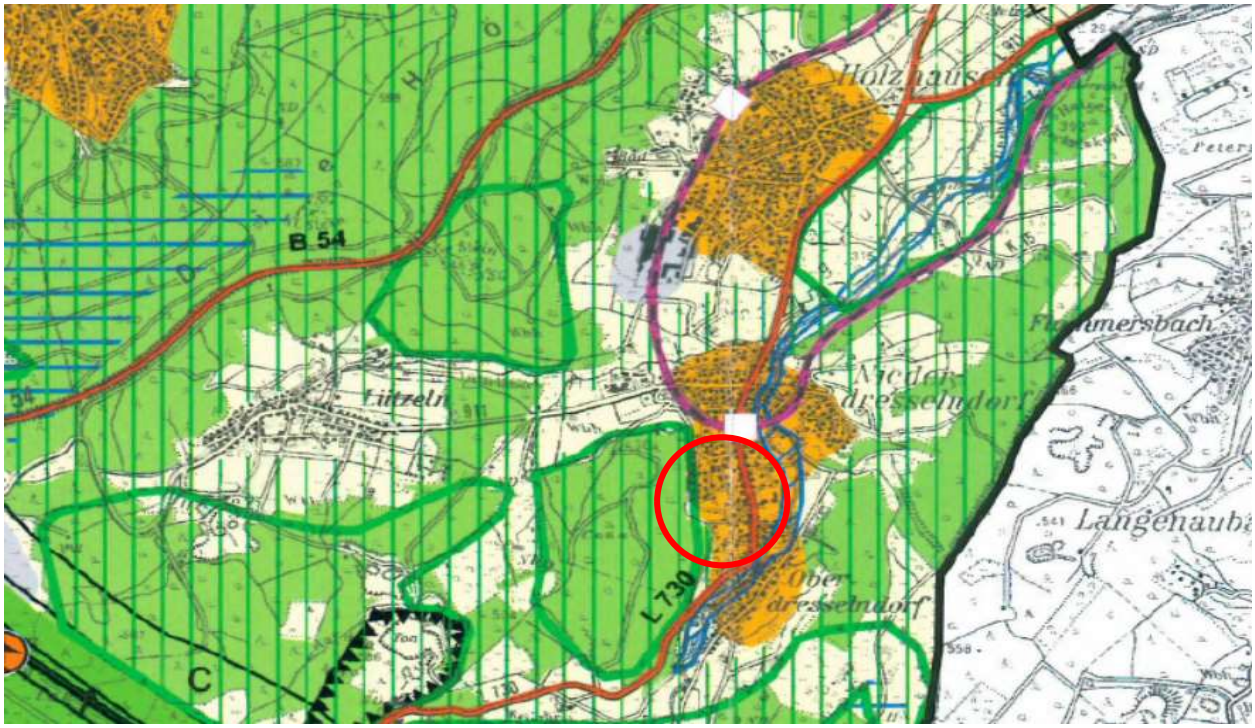


Abbildung 6: Regionalplan, Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) vom 12.03.2008 mit Planbereich (roter Kreis) (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, genordet, ohne Maßstab)

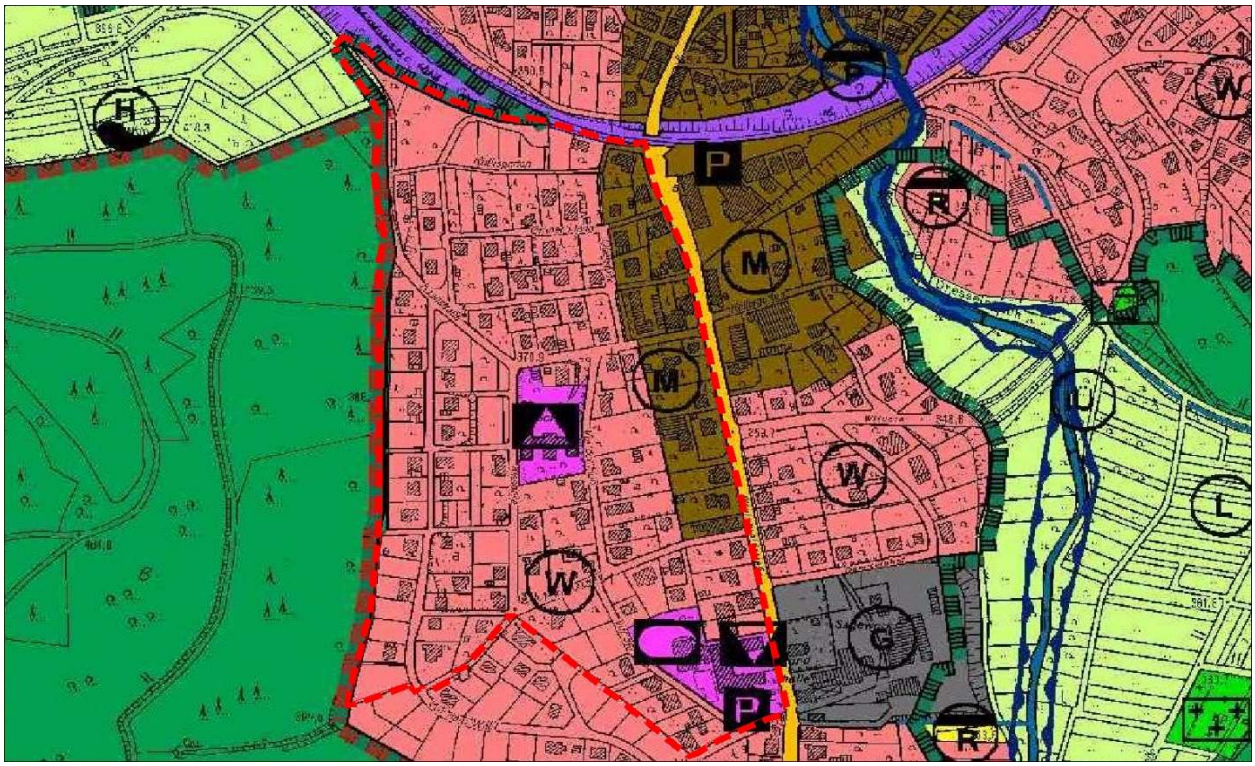


Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 mit Geltungsbereich Bauleitplan (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

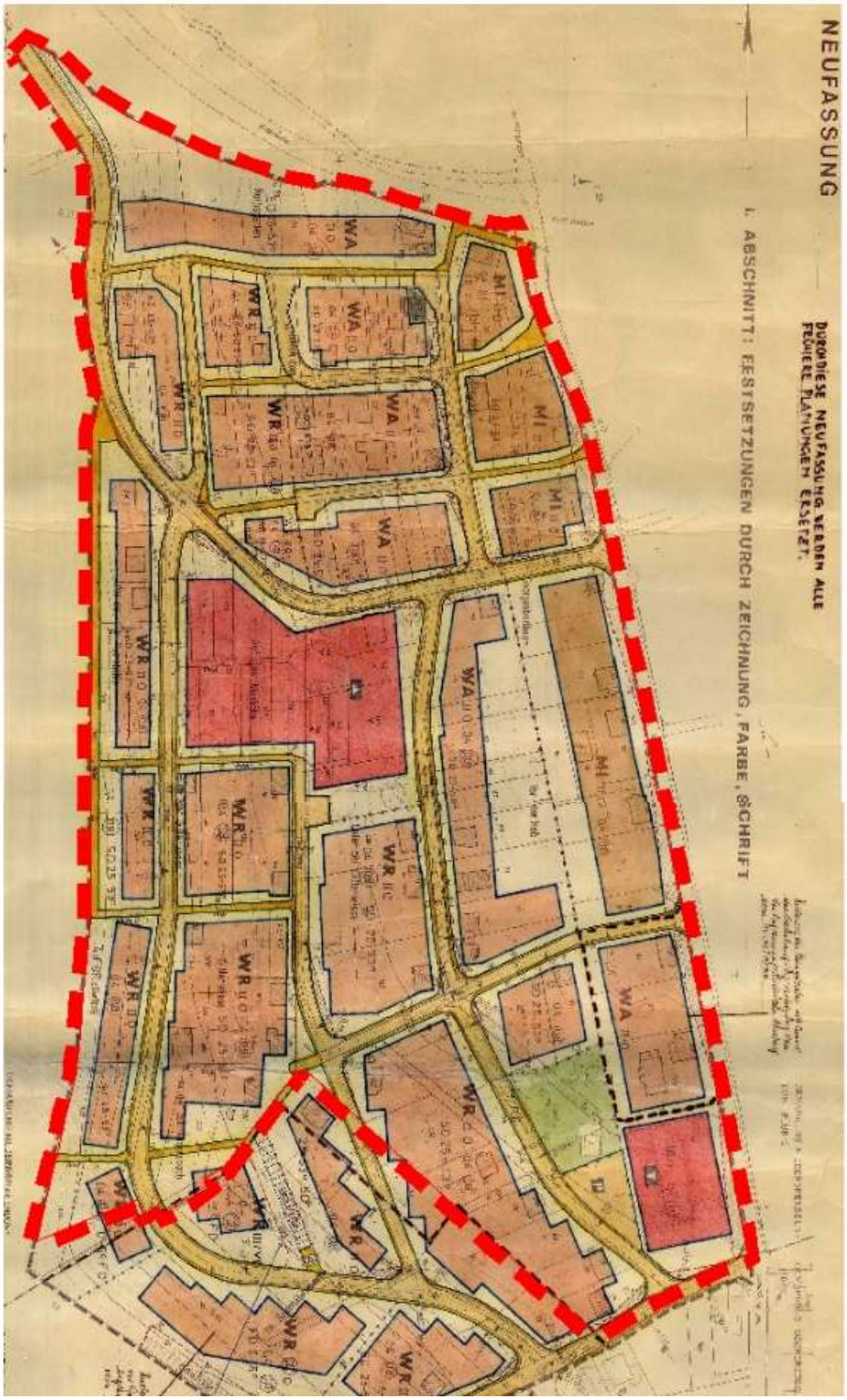


Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 4 "Unterm Caan" vom 28.05.1975 (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab), Bebauungsplan Nr. 4 „Unterm Caan“, Neuaufstellung (rote Abgrenzung)

7.0 Planinhalte (Bestand)

7.1 Übersicht Planinhalte

Bauleitplan rechtsgültig Lage	Art der Nutzung	Grund Flächen zahl (GRZ)	Geschoss-Flächen-zahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	Höhe der baulichen Anlage	Dachform/ Dachneigung	Dachfarbe	Überbaubare Fläche Baugrenzen Baulinien
Nr. 4 „Unterm Caan“ (Ursprungsplan) 28.05.1975	im Nordosten: Mischgebiet (MI), in der Mitte: Allgemeines Wohngebiet (WA), im Westen: Reines Wohngebiet (WR), Fläche für den Gemeinbedarf (FGB)	0,4	0,8	zwei Vollgeschosse	---	Satteldach 25 bis 53 Grad	dunkel getönte Pfannen, Schiefer, Schieferton gefärbte Asbestzement – Schieferschablonen	Baugrenzen Baulinien
Zwischennummern	Änderungsverfahren mit Zwischennummern wurden eingestellt.							
3. qualifizierte Änderung 01.08.1985 im Bereich „Vor dem Wald“, „Kaanstraße“	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	0,8	zwei Vollgeschosse	---	Walmdach 25 bis 50 Grad	---	Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche
Zwischennummern	Änderungsverfahren mit Zwischennummern wurden eingestellt.							
5. qualifizierte Änderung 22.06.1990 im Bereich „Westerwaldstraße“, „Vor der Hub“	Reines Wohngebiet (WR), Allgemeines Wohngebiet (WA), Fläche für den Gemeinbedarf	0,4	0,8 für WR und WA, 1,0 für FGB	zwei Vollgeschosse für WR und WA, drei Vollgeschosse für FGB	---	Satteldach 25 bis 53 Grad	Matte und dunkel getönte Materialien der Farben grau (Ral 7012 oder dunkler) oder braun (Ral 8011 oder dunkler)	Änderung und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen WR, WA und FGB

	(FGB),							
Zwischennummern	Änderungsverfahren mit Zwischennummern wurden eingestellt.							
7. qualifizierte Änderung 28.07.2000 im Bereich „Vor dem Wald“, „Köhlerweg“	Reines Wohngebiet (WR)	0,4	0,8	zwei Vollgeschosse	---	Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Walmdach 25 bis 53 Grad	Matte und dunkel getönte Materialien der Farben grau (Ral 7012 oder dunkler) oder braun (Ral 8011 oder dunkler)	Neuordnung und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen
8. qualifizierte Änderung 10.03.2006 im Bereich „Klashöhe“, „Kaanstraße“	Reines Wohngebiet (WR)	0,4	0,8	zwei Vollgeschosse	Firsthöhe max. 10,00m	Satteldach, 25 bis 53 Grad	Matte und dunkel getönte Materialien der Farben grau (Ral 7012 oder dunkler) oder braun (Ral 8011 oder dunkler)	Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche
Fazit: Festsetzung Neuaufstellung BP Nr. 4 „Unterm Caan“	Allgemeines Wohngebiet (WA), Fläche für den Gemeinbedarf (FGB)	0,4	0,8	zwei Vollgeschosse, Ausnahme in Bereichen FGB	Traufhöhe max. 7,50m Firsthöhe max. 12,00m, Ausnahme im Bereich FGB	Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, 25 bis 50 Grad	Naturschiefer: im Originalfarbton; Faserzementplatten, Ton und Beton: in den Farbtönen grau (RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7026), schwarz (RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011); abriebfreier Zink: im Originalfarbton. Dachbegrünungen, Anlagen zur Solarnutzung, Glasdächer	möglichst große überbaubare Grundstücksflächen, Abstand Straße 3m, nur Baugrenze, keine Baulinien

Abbildung 9: Übersicht Planinhalte Bebauungspläne Bestand (Quelle: Planungsbüro Planschmiede)

7.2 Übersicht Planänderungen

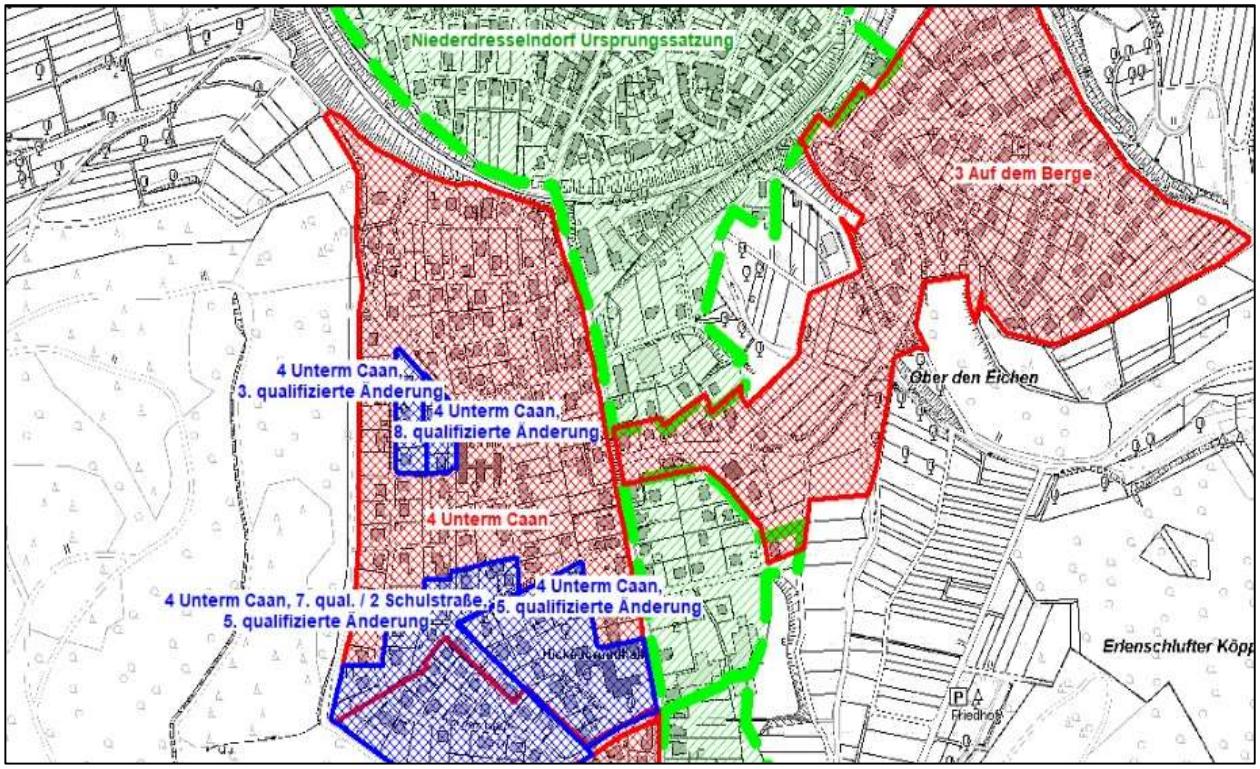


Abbildung 10: Übersicht Planungsrecht und Bebauungsplanänderungen (Bebauungsplan Nr. 4 „Unterm Caan“ (Bestand - rot), Bebauungsplanänderungen (Bestand – blau), Innenbereichssatzung gemäß §34 BauGB (Bestand grün) (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab))

8.0 Planinhalte (Planung)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Unterm Caan“ einheitlich sowohl im Bereich des bisher festgesetzten „Reinen Wohngebietes“ (WR), als auch im Bereich des bisher festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs. 1, 2 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO u.a. sonst allgemein zulässigen „Anlagen für sportliche Zwecke“ und die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für „Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ werden für unzulässig erklärt. Zum einen soll durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Gegensatz zu einem „Reinen Wohngebiet“ dauerhaft und nachhaltig eine breitere Nutzung des Plangebietes im Sinne der Funktionsmischung erreicht werden, die die Ortskerne nachhaltig stärken und beleben soll, was sich auch aus der gesamtgemeindlichen Entwicklungsstrategie „Die Burbach Initiative LebensWERTE Dörfer“ ableitet. Zum anderen besteht die Absicht, die bestehende Eigenart des Baugebietes, das vorwiegend durch

Wohnen geprägt ist, im Wesentlichen zu erhalten bzw. ein sonst zu erwartendes deutlich höheres Verkehrsaufkommen durch fließenden und ruhenden Verkehr als auch Immissionskonflikte durch den Ausschluss der genannten Nutzungsarten zu verhindern.
Abgesehen von der Tatsache, dass sich in der Gemeinde Burbach seit langer und in absehbarer Zeit kein Bedarf an neuen Anlagen für sportliche Zwecke, Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen abzeichnet, bestehen dennoch im Ort Niederdresselndorf und in der übrigen Gemeinde Burbach ausreichend planungsrechtliche Möglichkeiten z.B. in ausgewiesenen Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten, entsprechende Anlagen planungsrechtlich zuzulassen.
Im Nordosten des Plangebietes wird an der Ausweisung des „Mischgebietes (MI)“ gemäß § 6 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO unverändert zum bisherigen Planungsrecht festgehalten, da es sich um einen Bereich des Ortskernes von Niederdresselndorf handelt, in dem eine entsprechende höhere Funktionsmischung auch vor dem Hintergrund der Stärkung der Ortskerne wünschenswert ist. Die sonst nach der BauNVO allgemein zulässigen und auch ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden für unzulässig erklärt, um einen Trading-Down-Effekt des ländlich geprägten Ortskerns zu vermeiden. Insbesondere in einzelnen Gewerbegebieten der Gemeinde Burbach sind entsprechende Nutzungen möglich, wodurch ein Gesamtausschluss im Gemeindegebiet verhindert wird.
In Die „Flächen für den Gemeinbedarf“ im Zentrum des Plangebietes mit der Zweckbestimmung „Schule“ (Grundschule Dresselndorf) und im Südosten mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Hickengrundhalle) und mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Sporthalle Dresselndorf) werden ebenfalls unverändert in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes übernommen, um die für die Orte Nieder- und Oberdresselndorf wichtigen Infrastruktureinrichtungen dauerhaft planungsrechtlich zu sichern.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der Grundflächenzahl im bisher geltenden Bebauungsplan sowohl für das „Reine und Allgemeine Wohngebiet“ als auch für das „Mischgebiet“. Sie orientiert sich im Übrigen an der für „Allgemeine Wohngebiete“ nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Grundflächenzahl. Eine Anhebung der GRZ für das Mischgebiet ist aufgrund der vorhandenen und beabsichtigten städtebaulichen Strukturen nicht geplant. Insofern wird gegenüber dem bisher geltenden Recht durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher planungsrechtlicher bzw. naturschutzrechtlicher Eingriff erwirkt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und die höchstzulässige Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen (II) werden ebenfalls unverändert für die Bereiche des „Allgemeinen Wohngebietes“ und für das „Mischgebiet“ übernommen. Hierdurch wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Schaffung von zusätzlich benötigtem Wohnraum erwirkt, was im Übrigen auch den Zielen der Landespolitik entspricht bzw. durch entsprechende Wohnungsmarktgutachten nachgewiesen ist. Sie ist städtebaulich mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes weiterhin vereinbar, da einem sonst möglicherweise trotzdem unkontrollierten „Höhenwachstum“ von Gebäuden

durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe von 12,00m bzw. der maximal zulässigen Traufhöhe von 7,50m begegnet wird. Diese Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Topographie und an Regelungen gleichartiger Baugebiete in der Gemeinde Burbach. Mit Hilfe der Reglementierung von First- und Traufhöhe wird gewährleistet, dass sich neue Baukörper in den Bestand integrieren.

8.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Unterm Caan“ setzt gemäß § 22 BauNVO für das „Allgemeine Wohngebiet“ eine offene Bauweise mit der Maßgabe fest, dass Gebäude eine Länge von 20 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 bzw. Doppelhäusern gewahrt werden.

Baulinie, Baugrenze, Überbaubare Grundstücksfläche

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

8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit Hilfe der erstmaligen Beschränkung der zulässigen Haustypen auf Einzelhäuser und Doppelhäuser und die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird versucht, die bestehende städtebauliche Eigenart des überwiegend Ein- und Zweifamilienhaus geprägten Wohngebietes zu erhalten und gleichzeitig ein zu hohes Aufkommen von fließendem und ruhendem Verkehr zu verhindern. Der bestehende attraktive Wohnwert des Baugebietes kann somit bewahrt werden bzw. erstmalig nachhaltig planungsrechtlich gesichert werden.
In den als „Mischgebiet" festgesetzten Bereichen wird auf die Reglementierung der Bauweise verzichtet, da diese bereits durch eine höhere Verdichtung geprägt sind, was auch zukünftig weiterhin beabsichtigt ist.

8.5 Sonstige Festsetzungen

Im Planbereich befinden sich im Zentrum die Grundschule Dresselndorf und im Südosten die Hickengrundhalle und die Sporthalle Dresselndorf. Sie stellen insbesondere für die nachhaltige Stärkung und Entwicklung der Orte Nieder- und Oberdresselndorf unverzichtbare Infrastruktureinrichtungen dar. Durch die Festsetzung dieser Flächen als „Flächen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Schule" (Grundschule Dresselndorf) und der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (Hickengrundhalle) bzw. mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (Sporthalle Dresselndorf) werden diese Flächen und Gebäude weiterhin planungsrechtlich gesichert. Auch bei diesen Flächen wird aus verkehrssicherheitstechnischen und städtebaulichen Gründen ein 3m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist, mit entsprechenden Baugrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung von weiteren Regelungen wird aufgrund der gewünschten baulichen Flexibilität bei diesen besonderen öffentlichen Bauten verzichtet.

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 Grundstückseigentümer 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 über die von Norden nach Süden, das Plangebiet im Osten begrenzende Westerwaldstraße L 730 (Haiger/A45 bzw. Niederdresselndorf). Von dieser Straße aus zweigen insbesondere im Norden des Plangebietes die Kaanstraße, in der Mitte der Köhlerweg und im Süden die Feldstraße nach Westen ins Plangebiet ab.
Durch die verhältnismäßig kurze Entfernung von nur ca. 6 km bis zum Autobahnanschluss Haiger/Burbach A45 (Dortmund/Frankfurt) ist eine optimale überregionale Anbindung des Plangebietes gewährleistet. Mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen ist sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die Bereiche der äußeren Erschließung nicht zu rechnen, da das Plangebiet bereits nahezu bebaut ist und eine nennenswert intensivere Nutzung des Baugebietes, die weiteren Verkehr nach sich ziehen würde, durch diese Planung nicht möglich ist.

9.2 Innere Erschließung

Das vorhandene innere Erschließungssystem, bestehend aus den Erschließungsstraßen Blumenweg, Grüner Hang, Heideweg, Kaanstraße, Klashöhe, Köhlerweg, Querstück, Rothsgarten, Vor dem Wald und Vor der Hub, ist nach den derzeitigen technischen Anforderungen ausreichend für die Belange des Wohngebietes dimensioniert.

9.3 Erschließungsplanübersicht

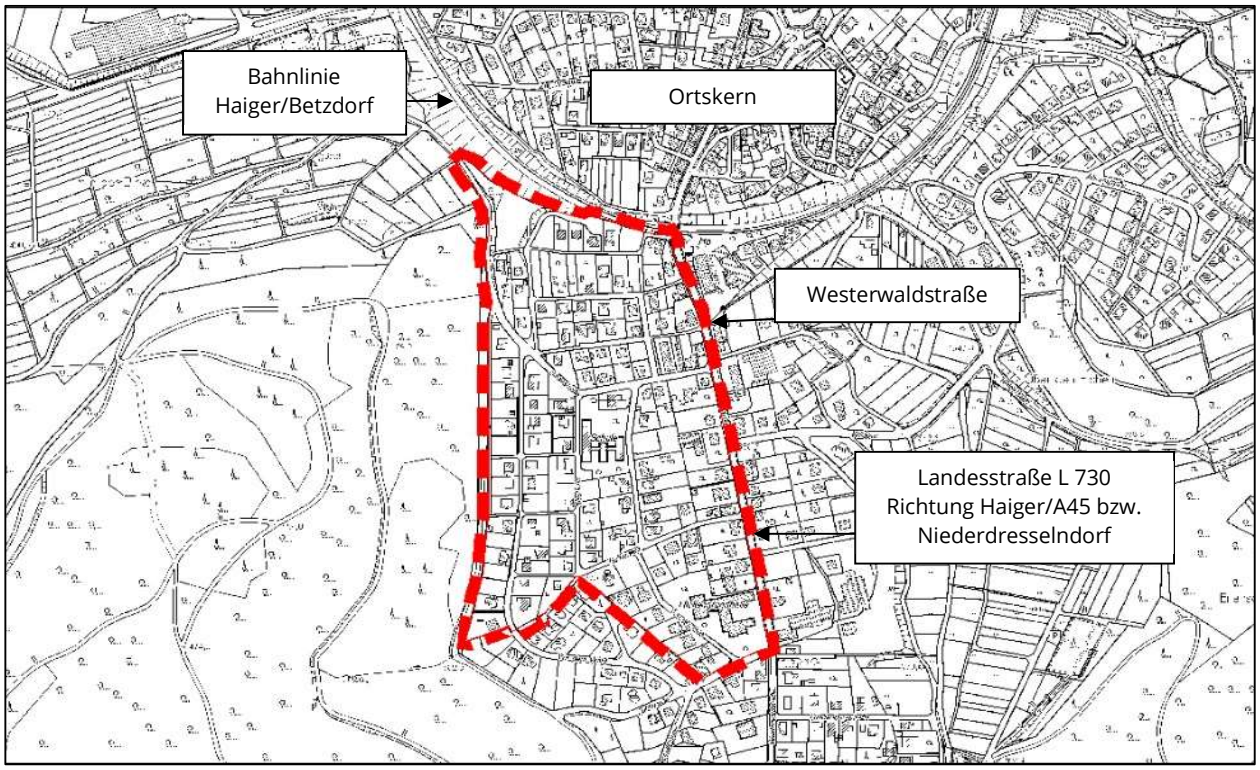


Abbildung 11: Äußere Erschließung mit Geltungsbereich Bauleitplan, Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

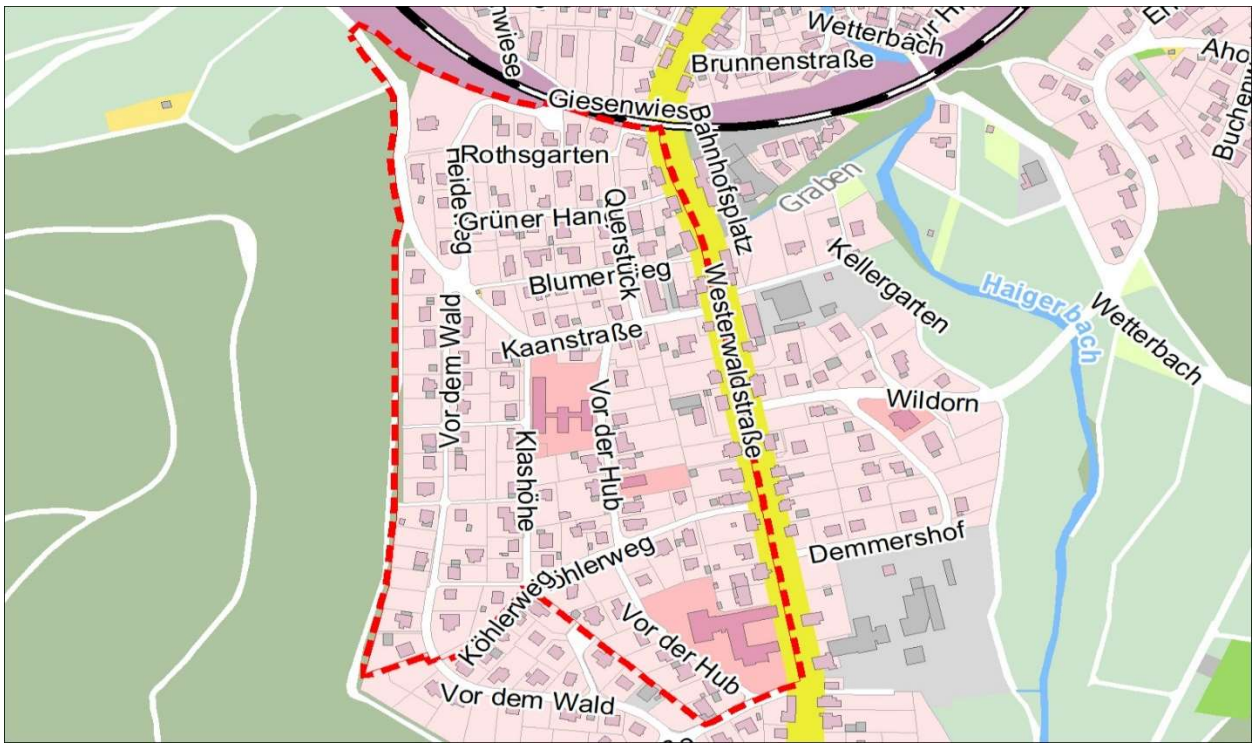


Abbildung 12: Innere Erschließung mit Geltungsbereich Bauleitplan, Auszug Stadtplan (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

10.0 Wasserversorgung

10.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planbereiches erfolgt bereits durch die Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Wasserverband Siegerland. Ein Anschluss neuer Bauvorhaben an das Wasserversorgungsnetz muss beim Tiefbau/Wasserwerk der Gemeinde Burbach beantragt werden.

10.2 Löschwasserversorgung

Die im Plangebiet festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ im Nordosten wird unverändert vom bisher gültigen Bebauungsplan übernommen. Für diese Nutzungsarten ist der Grundschutz aufgrund des historisch gewachsenen Ortsnetzes von 48m3/h für mindestens zwei Stunden durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burbach sichergestellt. Für die vorhandenen Sonderbauten Schule und Hickengrundhalle ist ein höherer Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich. Der Nachweis wurde im Rahmen der seinerzeitigen Genehmigungen erbracht und muss bei möglichen nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden

11.0 Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung im nahezu flächendeckend bebauten Plangebiet erfolgt in noch alten Straßenbereichen durch das bestehende Mischkanalsystem und in bereits sanierten Straßen durch das Trennkanalsystem der Gemeinde Burbach. Im Zuge zukünftiger Straßenbaumaßnahmen werden auch die übrigen Mischkanalsysteme durch Trennkanäle ersetzt. Die Schmutzwasserbeseitigung ist sichergestellt durch die Kläranlage der Stadt Haiger. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Ein Anschluss ist mit der Tiefbauabteilung der Gemeinde Burbach abzustimmen.

11.2 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung im nahezu flächendeckend bebauten Plangebiet erfolgt in noch alten Straßenbereichen durch das bestehende Mischkanalsystem und in bereits sanierten Straßen durch das Trennkanalsystem der Gemeinde Burbach. Im Zuge zukünftiger Straßenbaumaßnahmen werden auch die übrigen Mischkanalsysteme durch Trennkanäle ersetzt. Ein Anschluss ist mit der Tiefbauabteilung der Gemeinde Burbach abzustimmen.
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.

Aufgrund des Trennerlasses des MUNLV vom 26.05.2004 ist nur die Einleitung von unbelastetem/unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig. Metalldächer sowie das Waschen von Fahrzeugen sind somit ausdrücklich im Plangebiet unzulässig. Eine Ausnahme bilden abriebfreie Metalldächer. Im Übrigen gilt der Anschluss- und Benutzungszwang gemäß kommunaler Satzung.

12.0 Stromversorgung

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

13.0 Gasversorgung

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

14.0 Telekommunikation

Der gesamte Planbereich ist bereits aufgrund der weitgehend flächendeckend vorhandenen Bebauung in Abhängigkeit des Straßenbereiches mit Telekommunikationslinien der Telekommunikationsunternehmen Vodafone Kabelnetz (ehemals Unitymedia) und Telekom erschlossen. Die Internetbandbreiten des Unternehmens Vodafone Kabelnetz liegen bei bis zu 1.000 Mbit/s und die des Unternehmens Telekom bei ca. 175 Mbit/s. Ein Anschluss an das Fernmeldenetz ist somit möglich. Ein Anschluss für weitere Bauvorhaben muss beim Versorgungsträger beantragt werden. Leitungstrassen zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücke sind zusätzlich privatrechtlich abzusichern.

15.0 Umwelt und Natur

15.1 Verfahrensart und Untersuchungsumfang

Das Bauleitplanverfahren Bebauungsplan Nr. 4 „Unterm Caan“, Neuaufstellung, Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a

BauGB aufgestellt werden (siehe Kapitel „Bauleitplanverfahren“). Einer Umweltprüfung bedarf es daher nach aktuellen Erkenntnissen nicht. Gleichwohl werden Umwelt- und naturschutz- sowie artenschutzrechtliche Belange in dem als selbstständige Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag entsprechend detailliert ausgeführt.

15.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Im Hinblick auf die mögliche Anwendung des beschleunigten Verfahrens und dessen Prüfungskriterien wird auf die detaillierten Ausführungen des gleichnamigen Punktes im oben genannten Kapitel „Bauleitplanverfahren“ verwiesen.

15.3 Vorprüfung im Einzelfall

Im Hinblick auf die mögliche Anwendung des beschleunigten Verfahrens und dessen Prüfungskriterien wird auf die detaillierten Ausführungen des gleichnamigen Punktes im oben genannten Kapitel „Bauleitplanverfahren“ verwiesen. Im Übrigen wird auf die dem Bauleitplanverfahren als selbstständige Anlage beigefügte Vorprüfung im Einzelfall verwiesen.

15.4 Naturschutzvorgaben

Es gelten die im Landschaftsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2003 naturschutzrechtlichen Vorgaben und Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet oder grenzen unmittelbar an. Im Hinblick auf das Thema Artenschutz wird auf das entsprechende Kapitel verwiesen.

15.5 Schutzgüter

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

15.6 Artenschutz

Das Thema Artenschutz bzw. die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG finden zwar erst auf Ebene der Einzelvorhabenzulassung ihre unmittelbare Anwendung, jedoch ist auf der Ebene der Bauleitplanung unabhängig davon, ob es sich um ein qualifiziertes oder beschleunigtes Verfahren handelt, bereits zu prüfen, ob

artenschutzrechtliche Hindernisse bzw. Verbotstatbestände die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes, der die rechtliche Grundlage für die spätere Zulassung von Einzelvorhaben bildet, grundsätzlich in Frage stellen. Insofern erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Unterm Caan“ eine artenschutzrechtliche Prüfung, die im als selbstständige Anlage beigefügten landespflegerischen Fachbeitrag als eigenes Kapitel ihren Niederschlag findet.

Vorsorglich wurde unabhängig vom Ergebnis dieser Prüfung folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:
Durch Baufeldräumungen, 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 nur im Zeitraum 01.09. bis 28.02. durchzuführen, Gebäude sind vor Abbruch auf Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen.
Mögliche Grundstücksbetroffenheit: Im Plangebiet gibt es folgende drei Flächen Grundstücke Gemarkung Niederdresselndorf Flur 9, Flurstücke 383 und 531, Flurstücke 668 und 669 sowie die Flurstücke 680, 681, 682 und 683, die offenbar bisher extensiv genutzt wurden und artenreicheres Grünland darstellen. Die erste Inaugenscheinnahme bestätigt, dass zwar einige Magerkeitszeiger vorhanden waren, aber die notwendige Vielfalt und die isolierte Lage möglicherweise nicht für eine Schutzwürdigkeit ausreichen. Die Flächen haben eine Bedeutung für verschiedene Insektenarten wie Grashüpfer oder Schmetterlinge. Ob sie abschließend die Kriterien für die nach Landesnaturschutzgesetz NRW § 42 (1) 2. geschützten Magerwiesen und –weiden erfüllen, muss eine Kartierung durch einen Spezialisten klären.
Eine Bebauung ist somit erst zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren abschließend gutachterlich nachgewiesen ist, dass entweder keine biotop- und artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind oder bei der Betroffenheit von biotop- und artenschutzrechtlichen Belangen ein funktionaler Ersatz geschaffen wurde.

15.7 Immissionsschutz

Lärmimmission

Schalltechnische Richtwerte/Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1. Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden: Allgemeine Wohngebiete (WA): Orientierungswert tags in dB(A): 55 und Orientierungswert nachts in dB (A): 45 bzw. 40,

Mischgebiete (MI): Orientierungswert tags in dB(A): 60 und Orientierungswert nachts in dB (A): 50 bzw. 45.
Es handelt sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, der im Wesentlichen der Wohnnutzung diente und weiterhin dienen soll. Stark Lärm emittierende Institutionen und/oder Gewerbebetriebe waren und sind nicht zulässig und befinden sich auch nicht in relevanter Umgebung des Plangebietes. Das Verkehrs- und damit Immissionsaufkommen im Bereich Westerwaldstraße als regionale Straßen wird als gemäßigt eingestuft. Lärmimmissionsschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf die baulichen Nutzungen und die Straßen sind bisher nicht bekannt und nach derzeitiger rechtlicher Einschätzung nicht zu erwarten. Aus den genannten Gründen wurde auf die Erstellung weitergehender lärmschutzrechtlicher Untersuchungen bisher verzichtet.

Luftimmission
Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen. Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinfeuerungsanlagenverordnung zu beachten.
Luftimmissionsschutzrechtliche Konflikte sind nach derzeitiger rechtlicher Einschätzung nicht zu erwarten. Aus den genannten Gründen wurde auf die Erstellung weitergehenden luftschutzrechtlicher Untersuchungen verzichtet.

Bahnanlagen
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.). Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von dem Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.

15.8 Gewässerschutz

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

Gewässerschutz
Vorhandene wasserführende Gräben und Wasserflächen, die rechtlich als Gewässer zu bewerten sind und durch die Festsetzung als Wasserfläche einschließlich Gewässerrandstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB planungsrechtlich gesichert werden müssten, liegen gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz (LWG) im Plangebiet nicht vor.

Hochwasserschutz
Überschwemmungsgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

15.9 Eingriffsregelung

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

15.10 Grünordnerische Zielsetzung

Es erfolgt die Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und so zu unterhalten sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Somit sind sogenannte Schottergärten nicht zulässig.

16.0 Bodenbewertung

16.1 Altlasten

Für den Planbereich ist nach dem der Gemeinde Burbach vorliegenden Altlastenkataster und nach Aussage der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein sowie aufgrund der bereits bestehenden langjährigen Wohnbaunutzung nicht mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen zu rechnen.

16.2 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 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

16.3 Bodenaushub

Die Vermeidung von überschüssigen Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

16.4 Bodenschutz

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

16.5 Bodenverunreinigungen

Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch oder Konsistenz) zu achten. Bei einem Verdacht auf Kontamination ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Siegen- Wittgenstein zu informieren.

16.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Dem Ordnungsamt der Gemeinde Burbach liegt eine Übersichtskarte vor, in die die Bezirksregierung Arnsberg mit Stand von März 2002 bekannte Bombenabwurfgebiete und Flak-Stellungen aus dem II. Weltkrieg eingezeichnet hat. Nach dieser Kartenunterlage liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor, dass dort Bombenabwürfe erfolgt sind. Flakstellungen wurden nicht nachgewiesen. Dennoch kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nie vollständig ausgeschlossen werden. Insofern bedarf es folgenden Hinweises: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das

Ordnungsamt der Gemeinde Burbach zur Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes zu verständigen.

16.7 Mutterboden

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

17.0 Bodenordnung

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

18.0 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungs-berechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

19.0 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änd. des EnergiewirtschaftsG zur Einführung von

Füllstandsvorgaben für Gasspeicheranlagen sowie zur Änd. von § 246 des BauGB vom 26.4.2022 (BGBl. I S. 674).

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), zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 Art. 1 G zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 18.8.2021 (BGBl. I S. 3908).

Gemeindeordnung (GO NRW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 /SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Einführung digitaler Sitzungen für kommunale Gremien und zur Änd. kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13.4.2022 (GV. NRW. S. 490).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Landesbauordnung (BauO NRW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Änd. des BerufsqualifikationsfeststellungsG NRW und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

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), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 1.2.2022 (GV. NRW. S. 139).

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Planzeichenverordnung (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802).

Raumordnungsgesetz (ROG)
Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Beschleunigung von Investitionen vom 3.12.2020 (BGBl. I S. 2694).

20.0 Planungsvorgaben - Übersicht

Landesentwicklungsplan (LEP)
Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 ÄndVO vom 12.7.2019 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 442).

Regionalplan (RP)
Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008.
Geplante Neuaufstellung des Regionalplans Arnsberg (RPN), Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein mit Erarbeitungsbeschluss des Regionalrates Arnsberg vom 10.12.2020.

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.

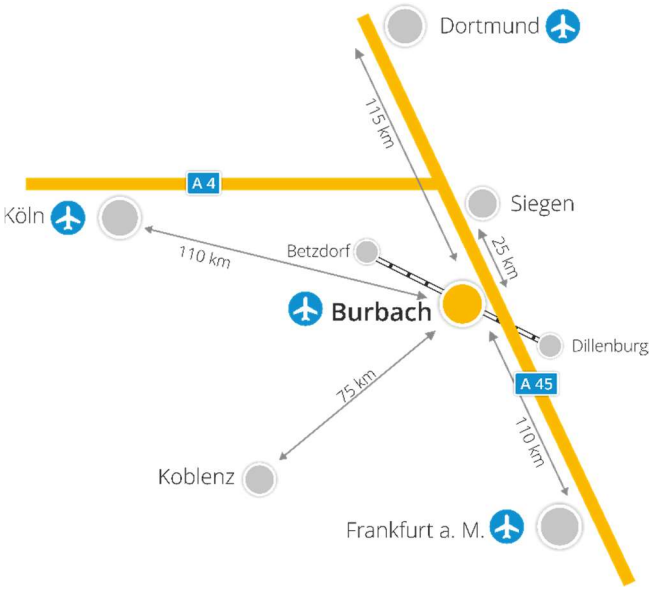
Bebauungsplan (BP)
Bebauungsplan Nr. 4 „Unterm Caan“, Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.1975 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungsverfahren im Bereich der Neuaufstellung.

21.0 Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Vorprüfung des Einzelfalls nach BauGB

22.0 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verfahrensschritte 11
Abbildung 2: Größe und Gliederung 13
Abbildung 3: Lageplan mit Geltungsbereich Bauleitplan - Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 14
Abbildung 4: Detaillageplan mit Geltungsbereich Bauleitplan - Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 14
Abbildung 5: Detaillageplan mit Geltungsbereich Bauleitplan - Auszug Luftbild 2019 (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 15
Abbildung 6: Regionalplan, Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) vom 12.03.2008 mit Planbereich (roter Kreis) (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, genordet, ohne Maßstab) 17
Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 mit Geltungsbereich Bauleitplan (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 18
Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 4 "Unterm Caan" vom 28.05.1975 (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab), Bebauungsplan Nr. 4 „Unterm Caan“, Neuaufstellung (rote Abgrenzung) 19
Abbildung 9: Übersicht Planinhalte Bebauungspläne Bestand (Quelle: Planungsbüro Planschmiede) 22
Abbildung 10: Übersicht Planungsrecht und Bebauungsplanänderungen (Bebauungsplan Nr. 4 „Unterm Caan“ (Bestand - rot), Bebauungsplanänderungen (Bestand – blau), Innenbereichssatzung gemäß §34 BauGB (Bestand grün) (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)) 22
Abbildung 11: Äußere Erschließung mit Geltungsbereich Bauleitplan, Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 27
Abbildung 12: Innere Erschließung mit Geltungsbereich Bauleitplan, Auszug Stadtplan (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 27



BURBACH
ERFOLG LIEGT IN UNSERER NATUR

Gemeinde Burbach - Der Bürgermeister
Eicher Weg 13 - 57299 Burbach
Telefon 02736/45-0 – 02736/45-55
rathaus@burbach-siegerland.de
www.burbach-siegerland.de
www.facebook.com/GemeindeBurbach
www.instagram.com/GemeindeBurbach