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

Begründung

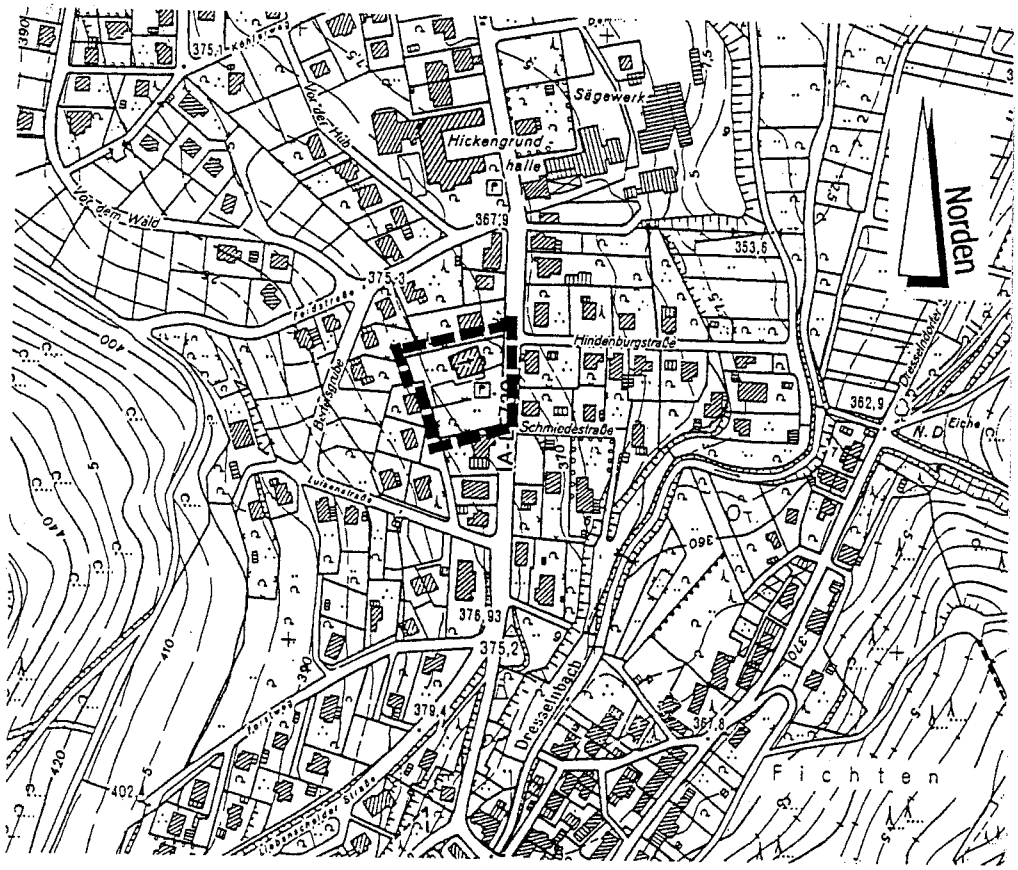
Bebauungsplan Nr. 2 "Schulstraße", 8. vereinfachte Änderung
Gemarkung Oberdresselndorf, Gemeinde Burbach

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

Die Evangelisch-freikirchliche Gemeinde Oberdresselndorf als Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Oberdresselndorf, Flur 8, Flurstücke 542 und 543 plant eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Gemeindehauses im rückwärtigen Bereich auf der Parzelle 542, um dem gestiegenen Raumbedarf für die Gemeindearbeit Rechnung tragen zu können.

Da bei diesem Vorhaben die im Bebauungsplan Nr. 2 "Schulstraße" festgesetzte Baugrenze im rückwärtigen Bereich erheblich überschritten werden muss, ist es erforderlich, den Bebauungsplan im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens 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 25.05.2004 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. 13 am 25.06.2004 veröffentlicht. Die Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung erfolgte in der Zeit vom 05.07.2004 bis 04.08.2004 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 01.07.2004 bis 04.08.2004 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 07.12.2004.

In gleicher Sitzung beschloss der Rat die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Schulstraße", Gemarkung Oberdresselndorf, 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)

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 27.11.2001 (GV NW S. 811)

6.0 Übergeordnete Planvorgaben

6.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Änderungsbereich 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 "Schulstraße", Gemarkung Oberdresselndorf, Gemeinde Burbach vom 23.10.1986.

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Oberdresselndorf an der Grenze zum Ortsteil Niederdresselndorf in der Flur 8 und betrifft die Grundstücke 542 und 543. Der Änderungsbereich wird im Norden, Süden und Westen durch Wohnbebauung und im Osten durch die "Westerwaldstraße" begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,3 ha.

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planänderungsbereich wird unverändert gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Ziffer 1, 2 und 3 festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3 und 4 BauNVO. Für nicht zulässig erklärt werden aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung die sonst nach § 4 Abs. 3 Ziffer 5 Bau NVO zulässigen Tankstellen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem nach der Baunutzungsverordnung für "Allgemeine Wohngebiete" (WA) zulässigen Maß von 0,4 unverändert gegenüber dem derzeit zulässigen Maß festgesetzt. Gleiches gilt für die Geschossflächenzahl, die mit 0,8 ebenfalls unverändert festgesetzt wird.

Die Geschossigkeit wird unverändert zum Ursprungsbebauungsplan mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Firsthöhe orientiert sich aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes an der vorhandenen Bebauung und wird somit auf maximal 12,00 m festgesetzt.

8.3 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich an der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine möglichst große Flexibilität bei den beabsichtigten Gebäudeum- und -erweiterungsplanungen zu gewährleisten, wird die "überbaubare Grundstücksfläche" bis auf einen 3 m breiten Streifen entlang der "Westerwaldtraße", der aus Verkehrssicherheitsgründen und aus städtebaulichen Gründen von Bebauung freizuhalten ist, flächendeckend festgesetzt. Der Höchstwert der Flächeninanspruchnahme wird jedoch durch die Grundflächenzahl reglementiert. Grenzabstände und Grenzbebauung regelt die Landesbauordnung.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die geplanten örtlichen Bauvorschriften orientieren sich aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes weitgehend an denen des Ursprungsbebauungsplanes und an den für Oberdresselndorf ortstypischen Gestaltungsmerkmalen.

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des gesamten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schulstraße" erfolgt über die "Westerwaldstraße".

9.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der "Westerwaldstraße" und ist bereits verkehrstechnisch über dieselbe erschlossen.

10.0 Wasserversorgung

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

11.0 Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch das Klärwerk in Haiger.

11.2 Niederschlagswasser

Bei der Dimensionierung des Mischkanalsystems in der "Westerwaldstraße" ist die Fläche des Änderungsbereiches bereits berücksichtigt worden. Nach Prüfung hat sich ergeben, dass der für den Änderungsbereich zusätzliche technische und wirtschaftliche Aufwand zur Herstellung eines Trennsystems - verglichen mit einem Mischsystem - gemessen am geplanten Vorhaben zu groß ist. Hiermit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des Absatzes 4 des § 51 a LWG NRW erfüllt.

12.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung für den Änderungsbereich ist bereits über eine entsprechende Kabeltrasse der RWE Net AG in der "Westerwaldstraße" sichergestellt. Ein Anschluss besteht bereits.

13.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung für den Änderungsbereich ist über eine Gasleitung in der "Westerwaldstraße" sichergestellt. Ansprechpartner ist die RWE Gas AG.

14.0 Natur und Landschaft

14.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der maximal zu erwartende naturschutzrechtliche Eingriff richtet sich nach der Grundflächenzahl (GRZ), diese wird unverändert gegenüber dem nach altem Planungsrecht zu erwartenden und nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Eingriff von 0,4 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 § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen geschützte Biotope liegen nach Kenntnis der Verwaltung und nach der Kartierung der LÖBF im Plangebiet nicht vor.

14.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

15.0 Bodenordnung

Da sich die Grundstücke des Planbereiches im Eigentum des Antragstellers befinden und bereits erschlossen sind, bedarf es keiner bodenordnerischen Maßnahme seitens der Gemeinde Burbach.

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 07.12.2004
Der Bürgermeister
i.A.

Feige

Anlage(n):