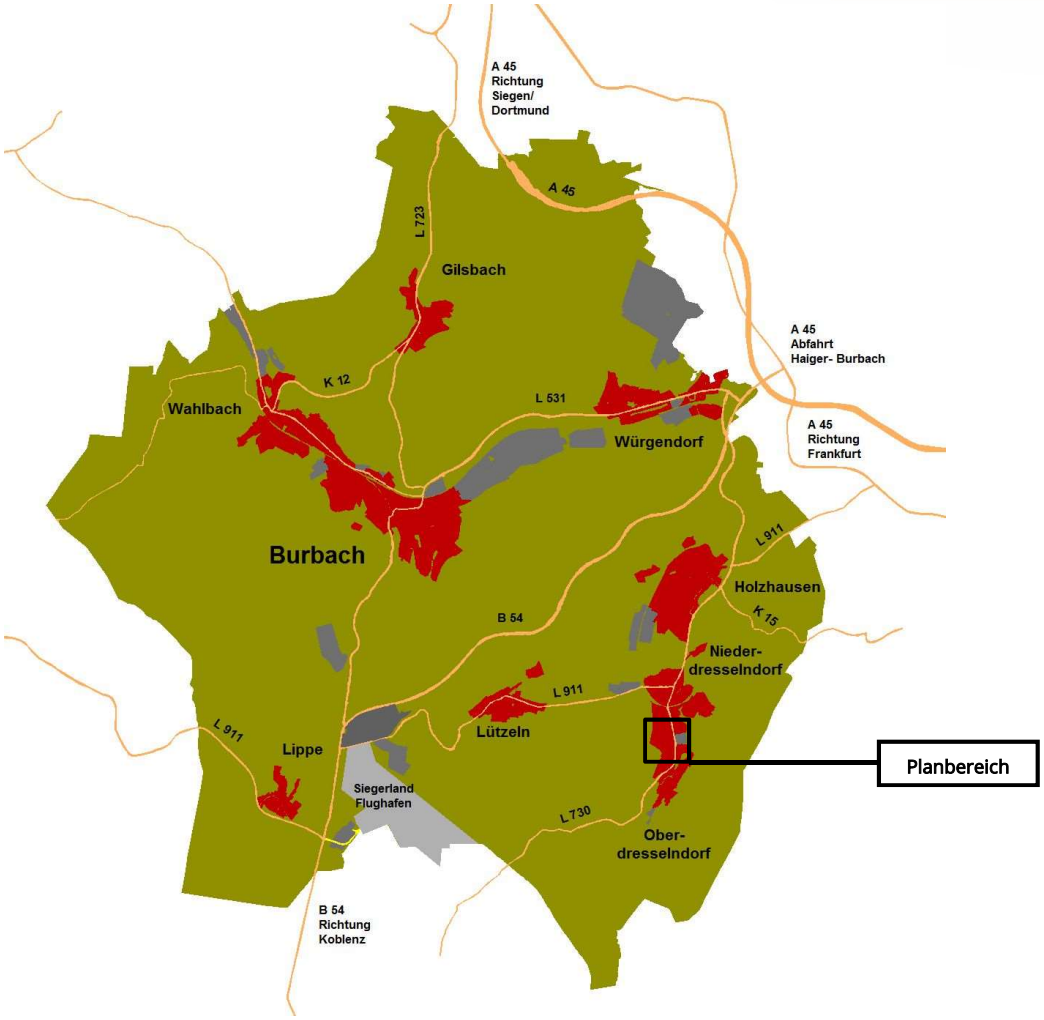
LEBENSWERTEDÖRFER
DIE BURBACH-INITIATIVE



Begründung
Bebauungsplan Nr. 2 „Schulstraße“
9. beschleunigte Änderung

Gemarkung Oberdresselndorf, Gemeinde Burbach

Begründung
Bebauungsplan Nr. 2 „Schulstraße“
9. beschleunigte Änderung

Gemarkung Oberdresselndorf, Gemeinde Burbach

Gemeinde Burbach – Der Bürgermeister
Wirtschaftsförderung, Stadtplanung
Eicher Weg 13 - 57299 Burbach
Telefon 02736/45-67 – Telefax 02736/45-9967
rathaus@burbach-siegerland.de
www.burbach-siegerland.de
www.facebook.com/GemeindeBurbach
www.instagram.com/GemeindeBurbach

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Ein Projekt im Rahmen der
Burbach Initiative LebensWERTE Dörfer

Impressum
Begründung
Bebauungsplan Nr. 2 „Schulstraße“ 9. beschleunigte Änderung
Gemarkung Oberdresselndorf, Gemeinde Burbach
Stand: 03/2021

Herausgeber
Gemeinde Burbach – Der Bürgermeister
Wirtschaftsförderung, Stadtplanung
Eicher Weg 13 - 57299 Burbach
Telefon 02736/45-67 – Telefax 02736/45-9967
rathaus@burbach-siegerland.de
www.burbach-siegerland.de
www.facebook.com/GemeindeBurbach
www.instagram.com/GemeindeBurbach

Bearbeitung
Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg

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

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 beide Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung 8

1.1 Städtebauliche Zielsetzung 8

1.2 Übersicht der Planänderungen 9

2.0 Bauleitplanverfahren 10

2.1 Verfahrensschritte 10

3.0 Lage und Größe des Plangebietes 12

3.1 Lage und Abgrenzung 12

3.2 Größe und Gliederung 13

3.3 Lageplanübersicht 13

4.0 Baubestand 15

5.0 Plangrundlagen (Bestand) 15

5.1 Übergeordnete Planung 15

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung 15

5.3 Verbindliche Bauleitplanung 15

6.0 Plangrundlagen (Planung) 16

6.1 Übergeordnete Planung 16

6.2 Vorbereitende Bauleitplanung 16

6.3 Verbindliche Bauleitplanung 16

6.4 Plangrundlagenübersicht 17

7.0 Planinhalte (Bestand) 19

7.1 Übersicht Planinhalte 19

7.2 Übersicht Planänderungen 20

8.0 Planinhalte (Planung) 20

8.1 Art der baulichen Nutzung 20

8.2 Maß der baulichen Nutzung 21

8.3 Bauweise / Zahl der zulässigen Wohnungen 22

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche 23

8.6 Örtliche Bauvorschriften 24

9.0 Verkehrserschließung 24

9.1 Äußere Erschließung 24

9.2 Innere Erschließung 24

9.3 Erschließungsplanübersicht 25

10.0 Immissionsschutz 26

11.0 Wasserversorgung 26

11.1 Trinkwasserversorgung 26

11.2 Löschwasserversorgung 26

12.0 Abwasserbeseitigung 27

12.1 Schmutzwasser 27

12.2 Niederschlagswasser 27

13.0 Stromversorgung 27

14.0 Gasversorgung 28

15.0 Telekommunikation 28

16.0 Natur und Landschaft 28

16.1 Eingriffsregelung 28

16.2 Umweltprüfung 29

16.3 Artenschutz 29

16.4 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 30

17.0 Bodenbewertung 30

17.1 Altlasten 30

17.2 Bergbau 30

17.3 Kampfmittel 31

18.0 Bodenordnung 31

19.0 Denkmalschutz 31

20.0 Rechtliche Grundlagen 32

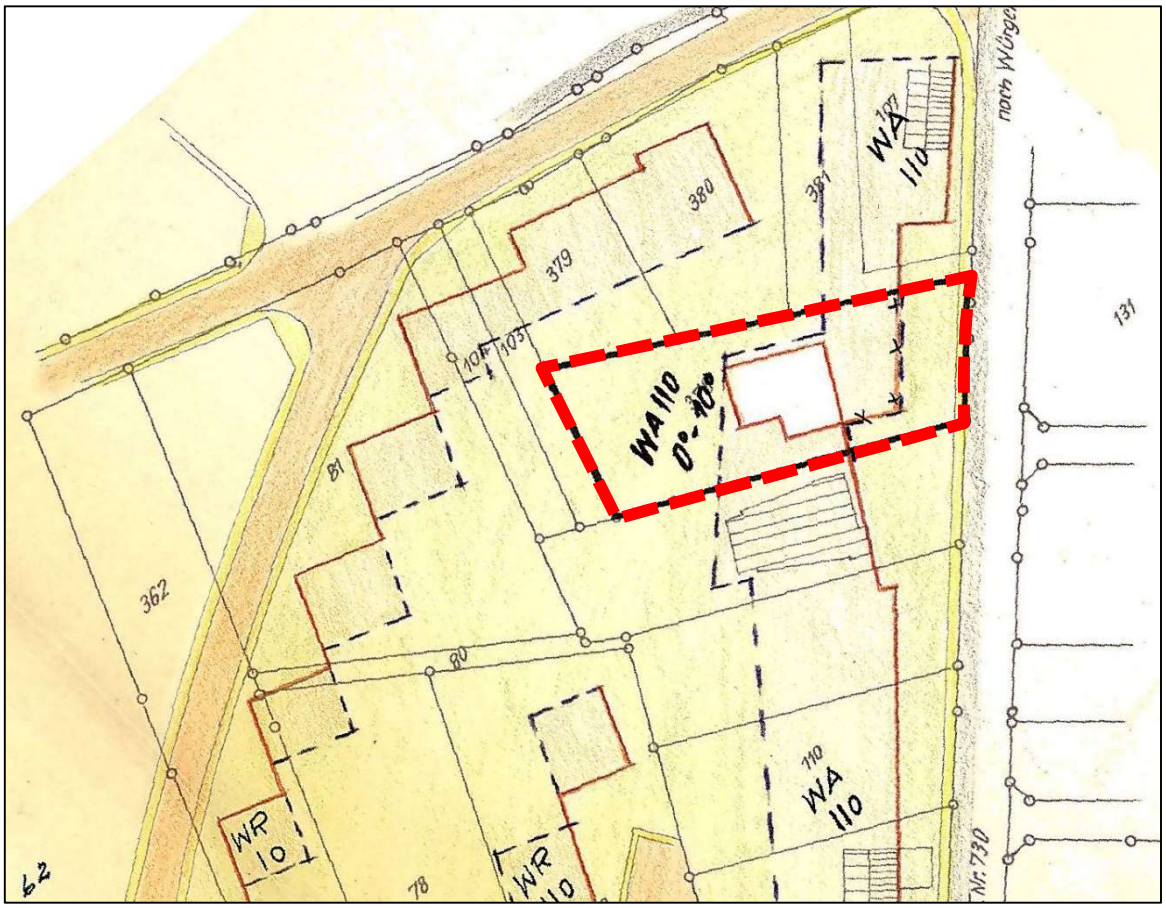
21.0 Planungsvorgaben – Übersicht 34

22.0 Anlagen 34

1.0 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Oberdresselndorf, Flur 8, Flurstück 629 ist mit dem Anliegen an die Gemeinde Burbach herangetreten, das genannte Grundstück im westlichen bzw. rückwärtigen Bereich mit einem Wohnhaus bebauen zu wollen. Da für diesen Bereich in dem für dieses Areal geltenden Bebauungsplan Nr. 2 „Schulstraße“ und 1. vereinfachte Änderung jedoch keine überbaubare Fläche festgesetzt ist, fehlt es an der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Genehmigung des Bauvorhabens. Der Eigentümer beantragt daher die Änderung des Bebauungsplanes zur Ausweisung einer entsprechenden Baufläche.



Das Plangebiet der 9. beschleunigten Änderung im Bebauungsplan Nr. 2 „Schulstraße“ 1. vereinfachte Änderung (rot gestrichelte Abgrenzung)

(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

Die Gemeinde Burbach ist im Sinne des Gesetzgebers grundsätzlich bemüht, vor der Ausweisung neuer Baugebiete in Ortsrandlagen, was häufig unter Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt, zunächst Baulücken und Brachflächen in bereits bebauten Ortsbereichen (planungsrechtlich) zu aktivieren. Für den Planbereich bietet sich die Möglichkeit einer städtebaulichen Nachverdichtung mit Schaffung einer rückwärtigen Wohnbebauung an, da sowohl die verkehrstechnische Erschließung, ausgehend von der Westerwaldstraße als auch die abwassertechnische Entsorgung und wassertechnische Versorgung über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen erfolgen kann. Da durch das Planvorhaben eine Nutzungsintensivierung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche planungsrechtlich vorbereitet wird, erfolgt ein Beitrag zur Innenentwicklung bzw. zur städtebaulichen Nachverdichtung in der Gemeinde Burbach. Ferner kann wertvoller Naturraum im städtebaulichen Außenbereich geschont werden. Auch wenn es sich um ein privates Vorhaben handelt, ist die vorliegende 9. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes aus den dargelegten Aspekten auch städtebaulich begründet.

1.2 Übersicht der Planänderungen

Die Inhalte der 9. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schulstraße“, Gemarkung Oberdresselndorf, 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.

- Modifizierung der überbaubaren Grundstücksfläche (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in Richtung Westen),
- Überarbeitung der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen,
- Festsetzung der Zulässigkeiten der Haustypen Einzel- und Doppelhäuser,
- Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude,

- Anpassung der örtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Dachgestaltung unter Berücksichtigung bewährter Regelungen und der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Burbach.

2.0 Bauleitplanverfahren

2.1 Verfahrensschritte

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
5. keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche die Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung (rückwärtige Bebauung) innerhalb der bebauten Ortslage geschaffen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,14 ha, die insgesamt auf das Allgemeine Wohngebiet entfallen. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ = 0,4, wodurch auch die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 2,0 ha liegt. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-prüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der

Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren wird seitens der Gemeinde Burbach kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, dass in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	**Ratsbeschluss**	**Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Burbach**	**Durchführung**	**Abwägung Ratsbeschluss**
	Datum	**Datum**	**(Ort)/Dauer**	**Datum**
Aufstellungsbeschluss nach §2/1 (und §2/4 BauGB*(1))	24.09.2019	18.11.2020	____	____
(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(1)	____	____	____	____
(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(1)	24.09.2019	____	____	____
(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(2)	24.09.2019	18.11.2020	Rathaus Gemeinde Burbach Zi. 224 30.11.2020 bis 08.01.2021	
(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(2)	____	-	30.11.2020 bis 08.01.2021	
Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB*(3)	16.03.2021	27.03.2021	____	04.03.2021

Genehmigung*(4)	____	____	____	____

Hinweise:

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

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

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

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

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

Der Planungsraum befindet sich in der Gemarkung Oberdresselndorf der Gemeinde Burbach, westlich der Westerwaldstraße im Bereich der bebauten Ortslage. Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten durch Wohnbebauung begrenzt. Im Süden befindet sich das Gelände der Evangelisch-methodistischen Kirche. Das Plangebiet selbst, umfasst das Flurstücke 629 der Flur 8 und befindet sich planungsrechtlich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Schulstraße“ bzw. der 1. Vereinfachten Änderung.

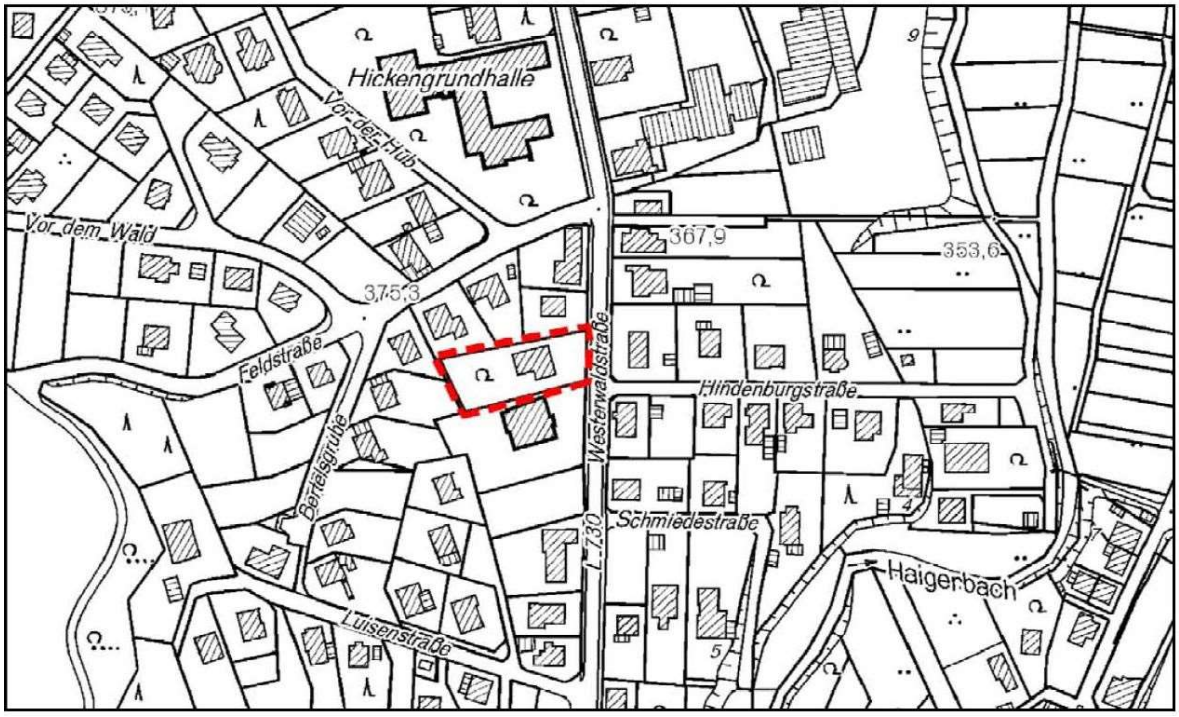
3.2 Größe und Gliederung

Flächennutzung	Teilfläche in m^2	Gesamtfläche in m^2
Bauflächen Allgemeines Wohngebiet (gesamt)		1.381 m²
überbaubare Grundstücksfläche	1.314 m²	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	67 m²	
Gesamtfläche Plangebiet	**(= 0,14 ha)**	**1.381 m²**

3.3 Lageplanübersicht



Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan – Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)



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



Detaillageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan – Auszug Luftbild 2016
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

4.0 Baubestand

Das Plangebiet ist mit einem Wohngebäude bebaut und grenzt unmittelbar an die klassifizierte Westerwaldstraße (L 370) innerhalb der bebauten Ortslage. Neben dem Wohnhaus befindet sich eine Garage, Carport sowie gepflasterte Hofflächen innerhalb des Planareals. Die Freiflächen stellen sich als strukturarmer Hausgarten mit Vielschnittrasen und Ziergehölzen dar. Der Gehölzbestand setzt sich dabei aus Obst- bzw. Kleinbäumen (Apfel, Birne, Korkenzieher-Weide) und Ziersträuchern (Thuja, Buchsbaum, Kirschlorbeer, Johannisbeere, Brombeere) zusammen. Nach hinten wird das Grundstück durch Koniferen- und Ligusterhecken begrenzt.

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.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schulstraße“, der am 15.03.1963 durch Beschluss des Rates der Gemeinde Burbach als Satzung beschlossen wurde (rechtsgültig seit 23.10.1986). Der rechtsgültige Bebauungsplan weist den vorliegenden Geltungsbereich der 9. beschleunigten Änderung als Allgemeines Wohngebiet aus. Mit der 1. vereinfachten Änderung des

Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss 20.11.1969, rechtsgültig seit 13.12.1969) erfolgte erfolgte die Änderung der straßenseitigen Baulinie in eine Baugrenze sowie die Änderung der örtlichen Bauvorschriften (Dachneigung).

6.0 Plangrundlagen (Planung)

6.1 Übergeordnete Planung

Eine Anpassung der Planung in diesem Bereich an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist aufgrund der Darstellung im Regionalplan (RP) nicht erforderlich.

6.2 Vorbereitende Bauleitplanung

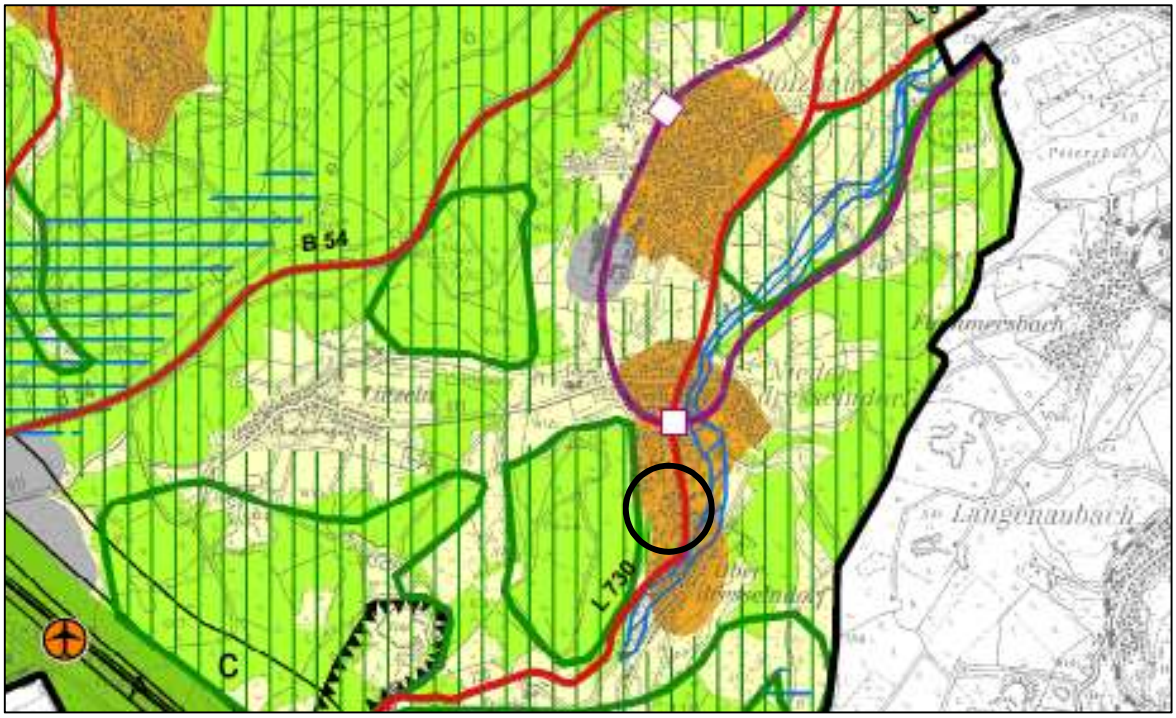
Da der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 bereits Wohnbaufläche darstellt, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird somit nicht erforderlich.

6.3 Verbindliche Bauleitplanung

Wie eingangs bereits erläutert, ist das Planziel der 9. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schulstraße“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich des Flurstücks 629, der Flur 8 im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den rückwärtigen Grundstücksbereich gegenwärtig keine überbaubaren Grundstücksflächen vor. Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist daher im Wesentlichen die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, einhergehend mit der Formulierung von Festsetzungen bzgl. der Nutzung der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen, die Modifizierung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, die Festlegung von Haustypen in Verbindung mit der Steuerung der zulässigen Zahl an Wohnungen je Wohngebäude

sowie die Überarbeitung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung) unter der Maßgabe, dass sich die künftige Bebauung in das Planumfeld einfügen wird.

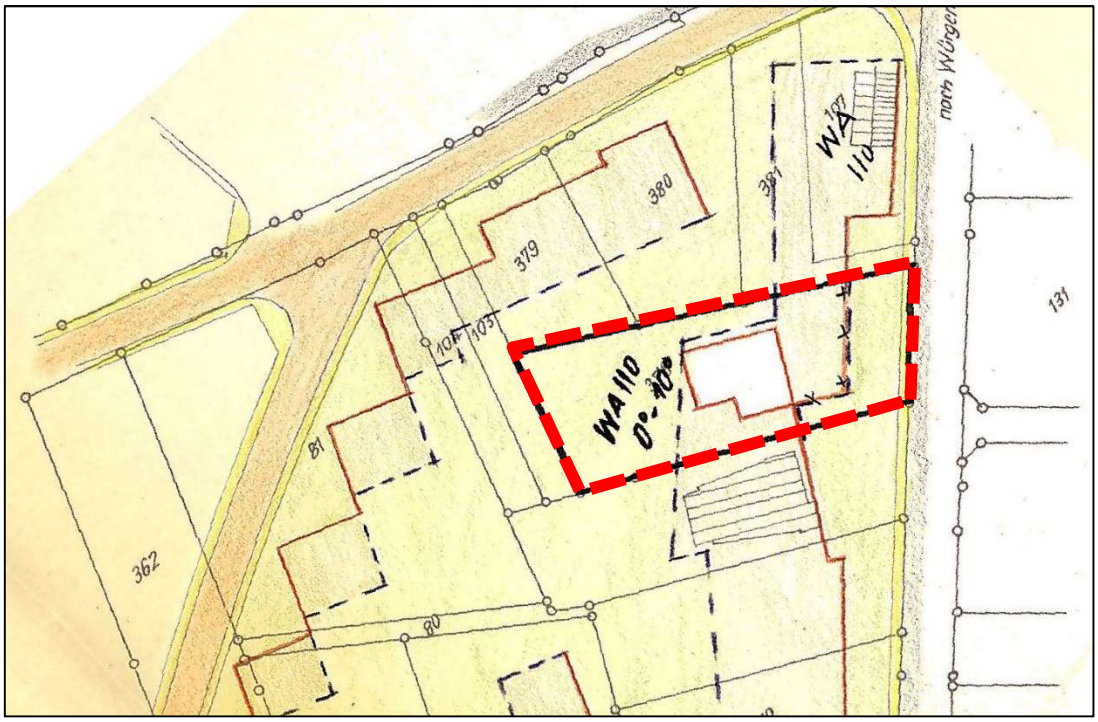
6.4 Plangrundlagenübersicht



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



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



Plangebiet der 9. beschleunigten Änderung im Bebauungsplan Nr. 2 „Schulstraße“ 1. vereinfachte Änderung vom 13.12.1969 (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

7.0 Planinhalte (Bestand)

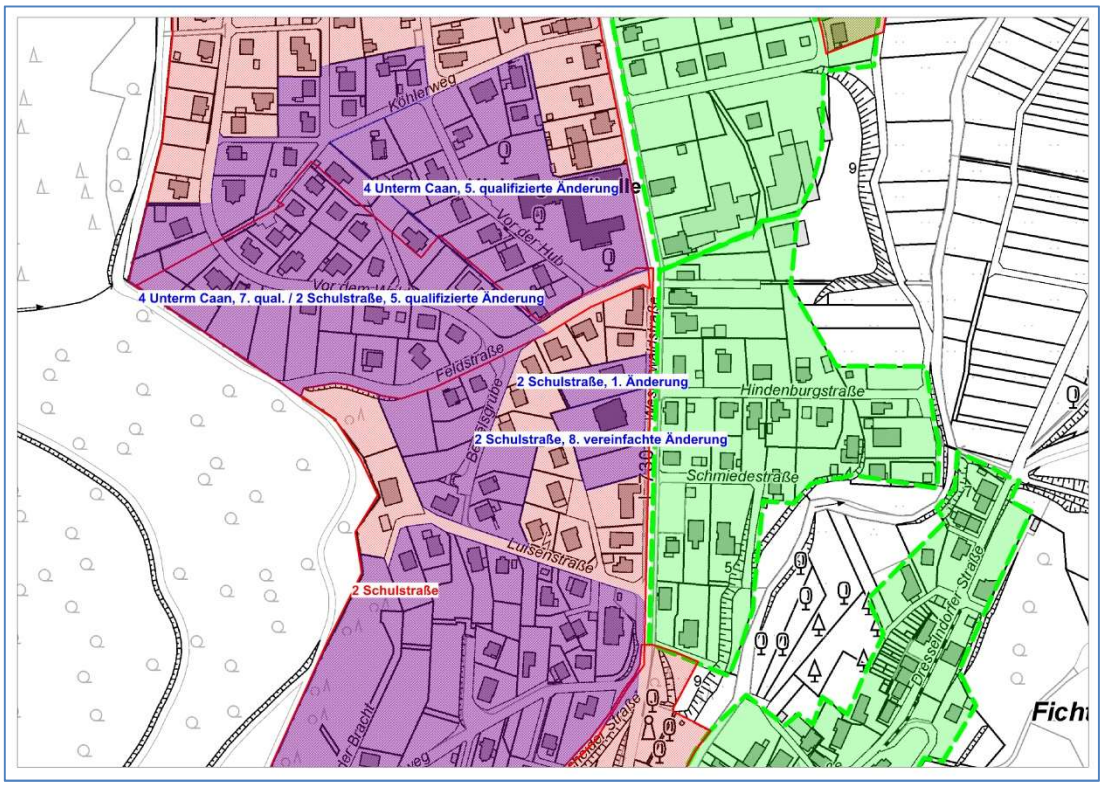
7.1 Übersicht Planinhalte

Bauleitplan rechtsgültig Lage	Art der Nutzung	Grund Flächen zahl (GRZ)	Ge-schoss-flächen-zahl (GFZ)	Zahl der Vollge-schosse	Höhe der baulichen Anlage	Dach-form/ Dachn eigun g	Dach-farbe	Überbau-bare Fläche Baugrenzen Baulinien
Nr. 2 „Schul-straße“ (Ur-spungsbebau ungsplan)	Allgemeines Wohngebiet	0,4*	0,7*	II	Traufhöh e (bergseiti g 5,75 m, talseitig 7,25 m)	28°-35°	-	Baugrenze, Baulinie
Nr. 2 „Schul-straße“ (1. Vereinfachte Änderung) 13.12.1969 liegt im Planbereich vor	Allgemeines Wohngebiet	0,4*	0,7*	II	Traufhöh e (bergseiti g 5,75 m, talseitig 7,25 m)	0°-10°	-	Baugrenzen
Festsetzung Nr. 2 „Schul-straße“, 9. be-schleunigte Änderung	Allgemeines Wohngebiet	0,4	0,8	II	Firsthöhe (max. 11,0 m über ursprüngli cher Geländeo berfläche)	Sattel-, Pult-, Walm-dach, 28° bis 45°	Farben Grau (RAL 7012 oder dunkler), Farben Braun (RAL 8011 oder dunkler)	Baugrenzen (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflä che)

* Obergrenzen nach § 17 BauNVO vom 26.06.1962

Übersicht Planinhalte Bestand
(Quelle: Planungsbüro Fischer)

7.2 Übersicht Planänderungen



Übersicht Planungsrecht und Bebauungsplanänderungen
Bebauungsplan Nr. 2 „Schulstraße“ (Bestand - rot)
Bebauungsplanänderungen (Bestand – blau)
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

8.0 Planinhalte (Planung)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert entsprechend der Eigenart des Baugebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs. 1, 2 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Demgemäß gilt: Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Übrigen ergibt sich die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben aus den Bestimmungen des § 13 BauNVO.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Anlagen für Verwaltungen.

Die aufgrund der Bestimmungen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit werden die regelmäßig flächen-, stör- und verkehrsintensiven Nutzungen, die im Widerspruch zu dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum stehen, von dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt analog der bisher zulässigen Grundflächenzahl entsprechend der Obergrenze des § 17 $BauNVO_{1962}$ für Allgemeine Wohngebiete, auch wenn diese in dem rechtsgültigen Bebauungsplan nicht explizit festgelegt ist. Für die vorliegende 9. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes wird eine GRZ = 0,4 festgesetzt, sodass im Sinne der baulichen Nachverdichtung die Obergrenzen des § 17 BauNVO in Bezug auf den zulässigen Versiegelungsgrad voll ausgeschöpft werden. Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die

benannten Anlagen bis zu einer GRZ = 0,6 möglich ist. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielvorstellung, durch die Schaffung der Voraussetzungen für eine rückwärtige Grundstücksbebauung einen Beitrag zur Nachverdichtung im baulichen Innenbereich zu leisten. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der auf dem Baugrundstück bereits vorhandenen baulichen Anlagen, besteht die Notwendigkeit der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl, um die rückwärtige Bebauung mit einer entsprechenden Zuwegungen, Stellplätze und Nebenanlagen zu ermöglichen.

Unter Würdigung der Grundflächenzahl i.V.m. der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird die Geschossflächenzahl auf GFZ = 0,8 begrenzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Zulässig sind demnach zwei Vollgeschosse im Sinne der Begriffsbestimmung der Landesbauordnung. Der Dachausbach für Wohnzwecke ist zulässig, soweit hierdurch kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

Zur Steuerung der Höhe baulicher Anlagen wird eine maximale Firsthöhe von 11 m über Bezugspunkt in den Bebauungsplan aufgenommen. Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlage ist von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut (First) nachzuweisen. Die mittlere Firsthöhe errechnet sich aus dem Mittel aller Geländeversprünge zur Oberkante Dachhaut (First). Durch die getroffene Festsetzung wird sich die künftige Bebauung in das Planumfeld einfügen, da sich die Höhenentwicklung des Gebäudes an den topografischen Gegebenheiten im Plangebiet orientiert.

8.3 Bauweise / Zahl der zulässigen Wohnungen

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Demnach gilt, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind und eine Länge von 50 Metern nicht überschreiten dürfen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hiermit wird die überwiegend im Umfeld des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung aufgegriffen und innerhalb des Plangebietes weitergeführt. Eine Begrenzung der zulässigen Wohnungen ist im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Dennoch wird zur Steuerung der Wohndichte, einhergehend mit dem planinduzierten Verkehrsaufkommen festgesetzt, dass bei einer Bebauung mit Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude und bei einer Bebauung mit Doppelhäusern maximal zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig sind.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt, bis an die gebaut werden darf. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächig bis zu den jeweiligen Flurstücksgrenzen, um eine rückwärtige Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen und gleichzeitig einen gewissen Spielraum in der Stellung der Gebäude zu gewähren. Die Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung werden hiervon nicht berührt und gelten uneingeschränkt fort. Zur Verkehrsfläche der Westerwaldstraße wird die überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 3,0 m festgesetzt. Um die Bebaubarkeit des Baugrundstückes weiter zu gliedern, erfolgt die zusätzliche Aufnahme von Festsetzungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätze und Nebenlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Auf dem 3 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich aller Verkehrsflächen sind ausschließlich Hauszugänge, nicht überdachte Grundstückszufahrten, nicht überdachte Stellplätze, sowie Stellplätze für Abfallbehälter, auch einschließlich Umbauung, zulässig. Die Festsetzung dient dazu, negative Auswirkungen auf das Straßenbild zu vermeiden. Auf dem Baugrundstück befindet sich innerhalb dieses 3 m Streifens bereits ein Carport, welcher aufgrund des geltenden Bestandsschutzes von der Festsetzung nicht betroffen ist.

Im Übrigen gilt für das gesamte Plangebiet, dass ausschließlich Garagen, Carports und Stellplätze zulässig sind, die sich aus dem Bedarf der auf dem jeweiligen Grundstück realisierten Nutzung ergeben.

8.6 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan beinhaltet örtliche Bauvorschriften mit der städtebaulichen Zielsetzung, eine homogene Bebauung unter Anwendung sich bereits bewährten Regelungen bezüglich der Dachgestaltung (Dachform, -neigung und -eindeckung, Drempel) zu erreichen, jedoch den jeweiligen Bauherren gewisse Freiheiten bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen zu ermöglichen. Die Vorschriften zur Dachgestaltung orientieren sich hierbei an den Vorgaben, die im Zuge der 8. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schulstraße“ für das südlich angrenzende Baugrundstück getroffen wurden. Darüber hinaus sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zu Doppelhäusern, Hausgruppen und zur Grundstücksfreiflächengestaltung Bestandteil des Bebauungsplanes.

9.0 Verkehrserschließung

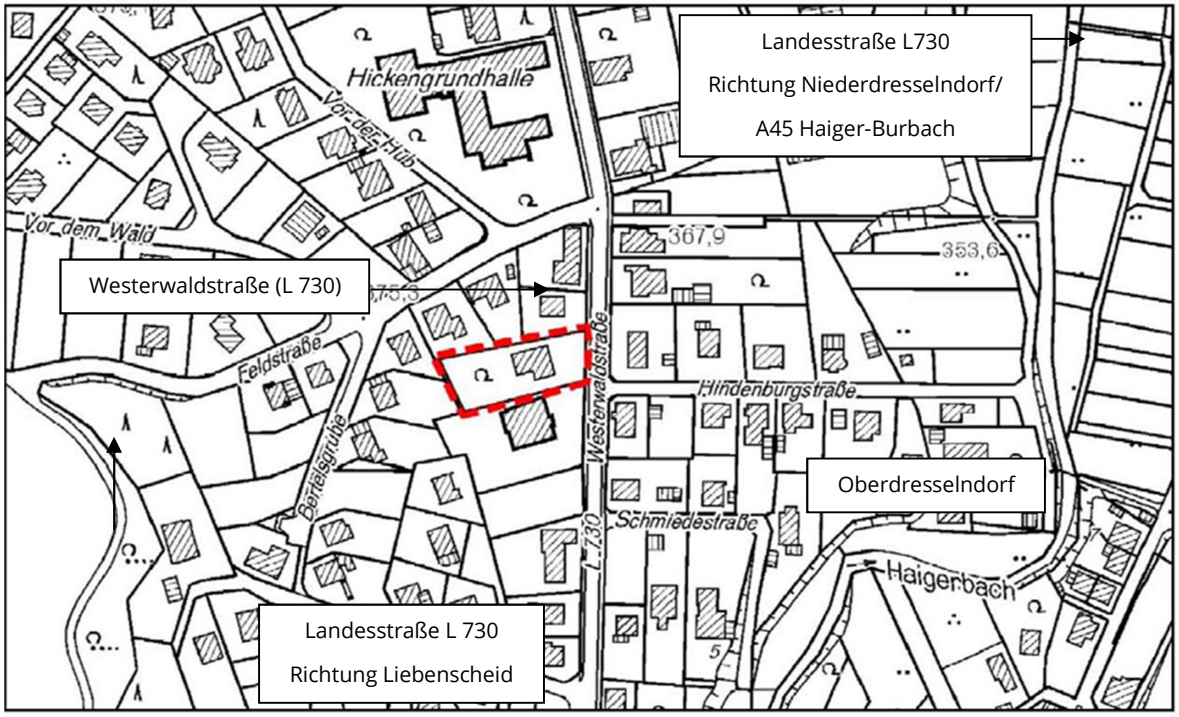
9.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil von Oberdresselndorf unmittelbar angrenzend zu klassifizierten Westerwaldstraße (L 730). Über die L 730 in Richtung Norden ist das übergeordnete Straßennetz der Bundesstraße 54 (B 54) und der Autobahn 45 (A 45) in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen. Hierdurch wird gerade für Berufspendler eine attraktive überregionale Verkehrsanbindung gewährleistet.

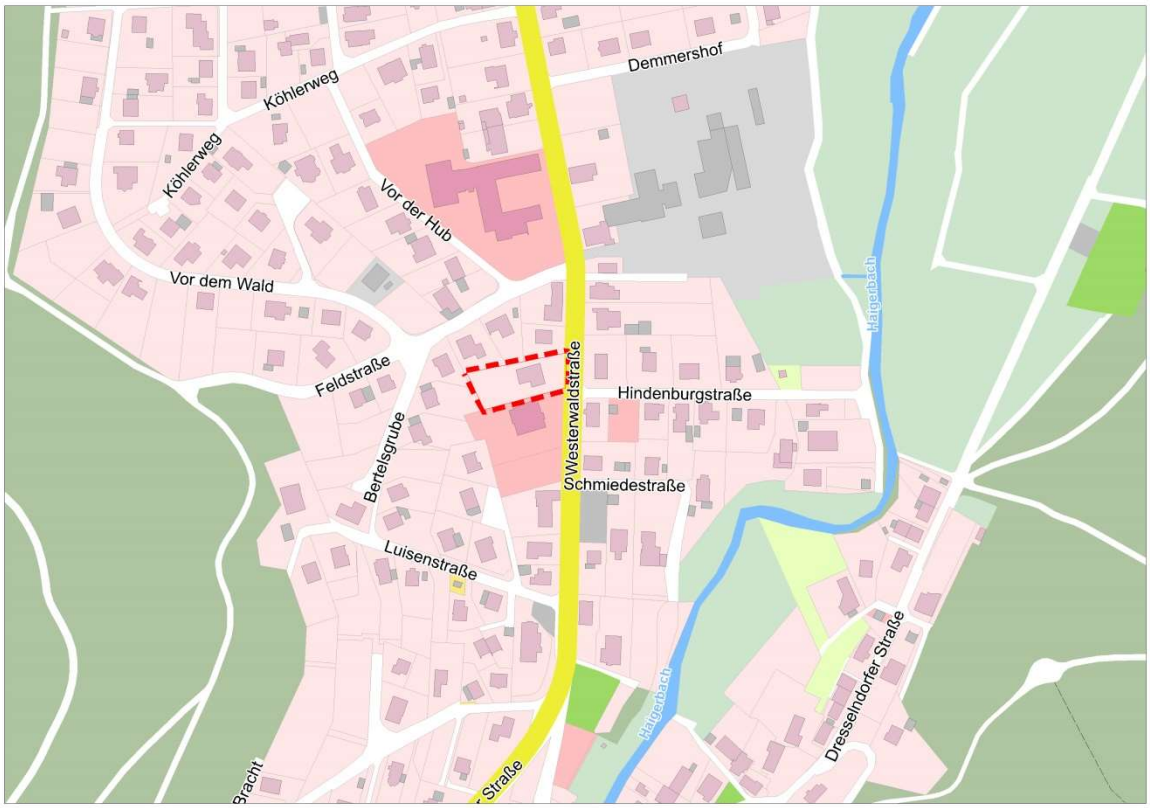
9.2 Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohnbaugrundstückes erfolgt unmittelbar über die vorhandene Westerwaldstraße (L 730) innerhalb der bebauten Ortslage. Für die rückwärtige Erschließung des geplanten Wohngebäudes bedarf es einer privatrechtlichen Regelung. Durch den Vollzug des Bebauungsplanes wird sich die vorhandene Verkehrssituation nicht nennenswert ändern, da es durch die Realisierung der rückwärtigen Bebauung nur zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsmengen kommen wird.

9.3 Erschließungsplanübersicht



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



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

10.0 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert übernommen. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

11.0 Wasserversorgung

11.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planbereiches erfolgt bereits durch die Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Wasserverband Siegerland. Ein Anschluss neuer Bauvorhaben an das Wasserversorgungsnetz muss beim Tiefbau/Wasserwerk der Gemeinde Burbach beantragt werden. Der zusätzliche Anschluss von maximal einem Wohngebäude lässt keinen Mehrbedarf erwarten, der die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur in Frage stellt.

11.2 Löschwasserversorgung

Die im Plangebiet festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ wird unverändert vom bisher gültigen Bebauungsplan übernommen. Für diese Nutzungsart mit einer

geringen Brandlast wird der Mindestbedarf von 48m³/h für mindestens zwei Stunden durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burbach sichergestellt.

12.0 Abwasserbeseitigung

12.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung im nahezu flächendeckend bebauten Plangebiet erfolgt über die vorhandene Trennkanalisation der Gemeinde Burbach in der Westerwaldstraße. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Ein Anschluss ist beim Tiefbau der Gemeinde Burbach zu beantragen. Die Zuleitung über den bereits bebauten Grundstücksbereich ist privatrechtlich zu regeln.

12.2 Niederschlagswasser

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die vorhandene Trennkanalisation der Gemeinde Burbach in der Westerwaldstraße. Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

13.0 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.

14.0 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 Gasnetz ist grundsätzlich möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt beim Versorgungsträger beantragt werden. Es gelten die Bestimmungen der Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute und Bauherren.

15.0 Telekommunikation

Der gesamte Planbereich ist bereits aufgrund der weitgehend flächendeckend vorhandenen Bebauung mit Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom versorgt, ein Anschluss an das Fernmeldenetz ist somit möglich. Ein Anschluss für weitere Bauvorhaben muss beim Versorgungsträger beantragt werden.

16.0 Natur und Landschaft

16.1 Eingriffsregelung

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

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

16.2 Umweltprüfung

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

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

16.3 Artenschutz

Durch Geländeveränderungen, Gehölzrodungen, Baumaßnahmen und insbesondere evtl. Abbrucharbeiten an bisher vorhanden Gebäuden darf nicht gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach u.a. verboten,

Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafverfahren nach BNatSchG. Die Erschließungsarbeiten und Baufeldräumungen sind zwecks Beachtung des artenschutzrechtlichen Störungsverbotes nach § 44 BNatSchG im Zeitraum 01.09. bis 28.02. durchzuführen, Gebäude sind vor Abbruch auf Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen.

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

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

17.0 Bodenbewertung

17.1 Altlasten

Nach dem der Gemeinde Burbach vorliegenden Altlastenkataster sowie aufgrund der bereits bestehenden langjährigen Wohnbaunutzung im Plangebiet ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu rechnen. Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

17.2 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 Erkenntnisstand nicht zu rechnen.

17.3 Kampfmittel

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 zu verständigen, welches seinerseits den Kampfmittelräumdienst benachrichtigt.

18.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen seitens der Gemeinde Burbach sind im Plangebiet nicht erforderlich. Mögliche Grundstücksteilungen sind seitens des Antragstellers bzw. seitens des betreffenden Grundstückseigentümers bei Bedarf selbst durchzuführen.

19.0 Denkmalschutz

Denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis mit in die Planlegende aufgenommen: Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (Kultur- und/ oder naturgeschichtlicher Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

20.0 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

Gemeindeordnung (GO NRW)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513).

Landesbauordnung (BauO NRW)

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen, Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07. 2017 (BGBl. I S. 2808).

21.0 Planungsvorgaben – Übersicht

Landesentwicklungsplan (LEP)

Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.2017.

Regionalplan (RP)

Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008.

Flächennutzungsplan (FNP)

Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006.

Landschaftsplan (LP)

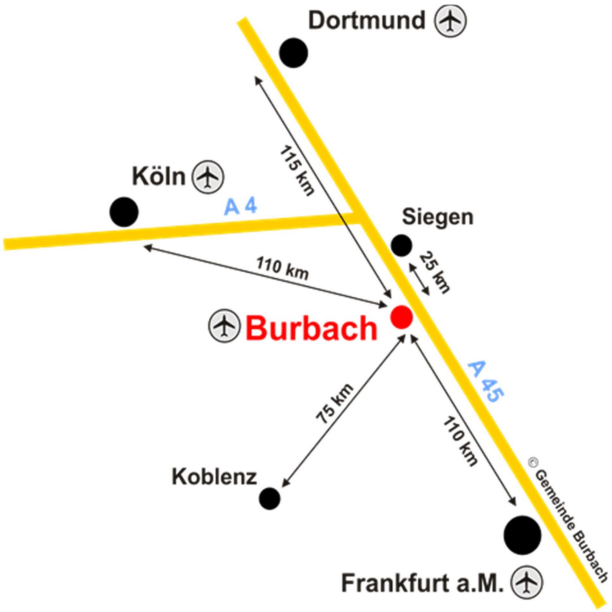
Landschaftsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2003.

Bebauungsplan (BP)

Bebauungsplan Nr. 2 „Schulstraße“ und 1. vereinfachte Änderung der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1969.

22.0 Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (03/2021)



BURBACH

ERFOLG LIEGT IN UNSERER NATUR

Gemeinde Burbach – Der Bürgermeister
Eicher Weg 13- 57299 Burbach
Telefon 02736/45-0 – Telefax 02736/4555
rathaus@burbach-siegerland.de
www.burbach-siegerland.de
www.facebook.com/GemeindeBurbach
www.instagram.com/GemeindeBurbach