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

Begründung

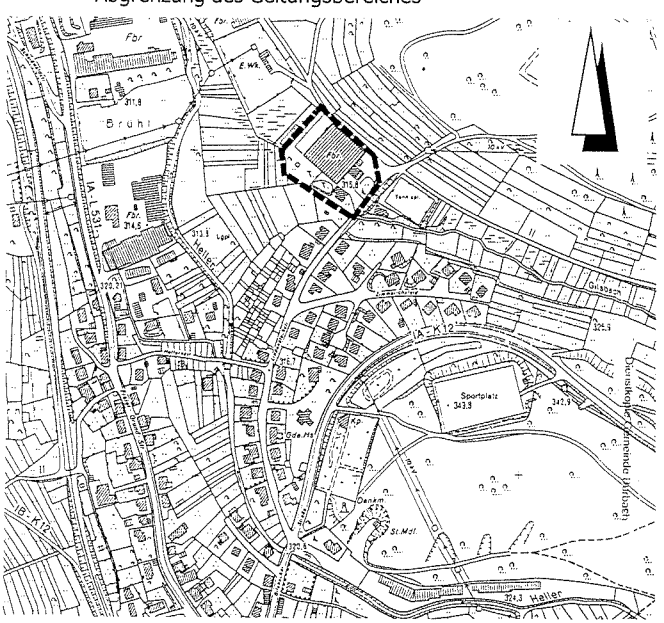
Bebauungsplan Nr. 6 "Lindenstock-Scheid", 7. vereinfachte Änderung Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach

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



Dienstkopie Gemeinde Burbach

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer des Flurstücks 600, Flur 5, Gemarkung Wahlbach plant die Erweiterung der vorhandenen Produktionshalle um 33 m im südöstlichen Bereich des o.g. Grundstückes, um den Produktionsablauf bei steigendem Expansionsbedarf auf diesen Standpunkt konzentrieren zu können.
Bei dieser Maßnahme wird die vorhandene südöstliche Baugrenze um ca. 23 m und die vorhandene südwestliche Baugrenze um ca. 2 m überschritten. Um eine planungsrechtliche Basis für die o.g. Maßnahme zu erwirken, ist es notwendig, den Bebauungsplan, d.h. die Baugrenze entsprechend dem o.g. Planvorhaben zu ändern.

4.0 Bauleitplanverfahren

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als "gewerbliche Baufläche" 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 23.04.02 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. 12 am 14.06.2002 veröffentlicht. Die Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung erfolgte in der Zeit vom 24.06.2002 bis 23.07.2002 im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienststunden gemäß §3 Abs.2 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §3 Abs.2 BauGB zur öffentlichen Auslegung am Verfahren vom 17.06.2002 bis 23.07.2002 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 10.12.2002.

In gleicher Sitzung beschloss der Rat die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 "Lindenstock-Scheid", Gemarkung Wahlbach, 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

Dienstkopie C ...ind ...rbach

geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 und Rechtswirksamkeit zum 03.08.2001 (BGBL. I S. 2013)

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

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

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

Gemeindeordnung (GO NW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NW S. 590)

Dienstkopie Gemeinde Burbach

6.0 Übergeordnete Planvorgaben

6.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 03.07.1974 als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

6.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 6 "Lindenstock-Scheid", Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach vom 13.10.1966.

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Ortslage der Gemarkung Wahlbach, in der Flur 5, und betrifft das Flurstück 600. Der Änderungsbereich wird im Norden und Osten durch die "Lindenstockstraße", im Süden teilweise durch Wohnbebauung und im Westen durch Grünfläche begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha.

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich wird unverändert zum Ursprungsbebauungsplan, insbesondere aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung im Süden, als "nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet" gemäß § 8 Abs.1, 2 und 3 Ziffer 1 und 2 Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und Abs. 5 Bau NVO festgesetzt. Für 1/4 Fläche des Änderungsbereiches, der derzeit noch als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt ist, erfolgt aufgrund der bereits vorhandenen gewerblich genutzten Bauten und der Parkplatz- bzw. Hofflächen, die ebenfalls gewerblich genutzt werden, die gleiche Festsetzung.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das für "Gewerbegebiete" gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Maß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird unverändert gegenüber der somit zulässigen Ausnutzung der derzeit rechtsverbindlichen Planung festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl bezieht sich somit auch auf den derzeit noch als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzten Bereich und richtet sich somit nach dem bereits dort erfolgten tatsächlichen baulichen Eingriff (Gebäude und versiegelte Hoffläche). Die Gebäudehöhe wird mit maximal 10 m festgesetzt und staffelt sich somit gegenüber der im Norden angrenzenden 6. qualifizierten Änderung (zulässige Gebäudehöhe von maximal 12 m) nach Süden hin zur Wohnbebauung ab.

8.3 Bauweise

Auf Festsetzungen zur Bauweise wird aus Gründen der Nutzungsflexibilität verzichtet.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan südöstliche Baugrenze wird um 23 m und im Südwesten um 2 m erweitert, dabei wird ein Abstand von mindestens 3 m zur Böschungsoberkante des im Süden verlaufenden Bachlaufs eingehalten. Bezüglich der Inanspruchnahme des derzeit noch als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzten Bereiches wird auf die Punkte 8.1, 8.2 und 14.1 der Begründung verwiesen.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet, da bis dato für den gesamten Bebauungsplan Nr. 6 "Lindenstock-Scheid" bisher auch keine Gestaltungsvorschriften vorliegen.

Dienstkopie G indl rbach

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die "Gilsbacher Straße".

9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von der "Gilsbacher Straße" abzweigende "Lindenstockstraße".

Dienstkopie Gemeinde Burbach

10.0 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes 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 den Abwasserverband Hellertal mit einem Klärwerk in Herdorf. Ein Anschluss erfolgt an den westlich des Plangebietes liegenden Hauptsammler.

11.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG NRW) in den westlich des Plangebietes verlaufenden "Gilsbach" einzuleiten.

12.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

13.0 Gasversorgung

Ein Anschluss an die vorhandene Hochdruckleitung in der "Lindenstockstraße" ist möglich.

14.0 Natur und Landschaft

14.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für ca. 3/4 Fläche des Grundstückes ändert sich die Eingriffsintensität bzw. das Planungsrecht nicht. Die verbleibende Teilfläche ist zwar planungsrechtlich als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt, ist jedoch de facto bereits zu mindestens 2/3 Fläche bebaut bzw. als Parkplatz und Hoffläche genutzt und versiegelt. Somit entsteht für diesen Bereich kein zusätzlicher Eingriff in die Natur. Durch das Bebauungsplanänderungsverfahren wird dieser bereits bestehende Eingriff daher lediglich planungsrechtlich abgesichert.
Ferner ist anzumerken, dass sich der maximal zu erwartende naturschutzrechtliche Eingriff nach der Grundflächenzahl (GRZ) richtet, diese wird unverändert gegenüber dem nach altem Planungsrecht zu erwartenden und nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Eingriff von 0,8 in die Änderung übernommen. Durch die Vergrößerung der "überbaubaren" Grundstücksfläche wird lediglich die Flexibilität der Gebäudestellung erhöht. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

Dienstkopie C ind rbach

14.2 Nach §62 LGNRW geschützte Biotope

Nach § 62 Landschaftsgesetz (LG NRW) geschützte Biotope kommen im Plangebiet nach Kartierung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW und nach Kenntnis der Gemeinde 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 diese Verfahren keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

15.0 Bodenordnung

Seitens der Gemeinde Burbach bedarf es keiner bodenordnerischen Maßnahmen, da sich das Flurstück 600 im Besitz eines Privateigentümers befindet.

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 07.03.2003
Der Bürgermeister
i.A.

Felgs

Anlage(n):

Dienstkopie Gemeinde Burbach