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

Begründung

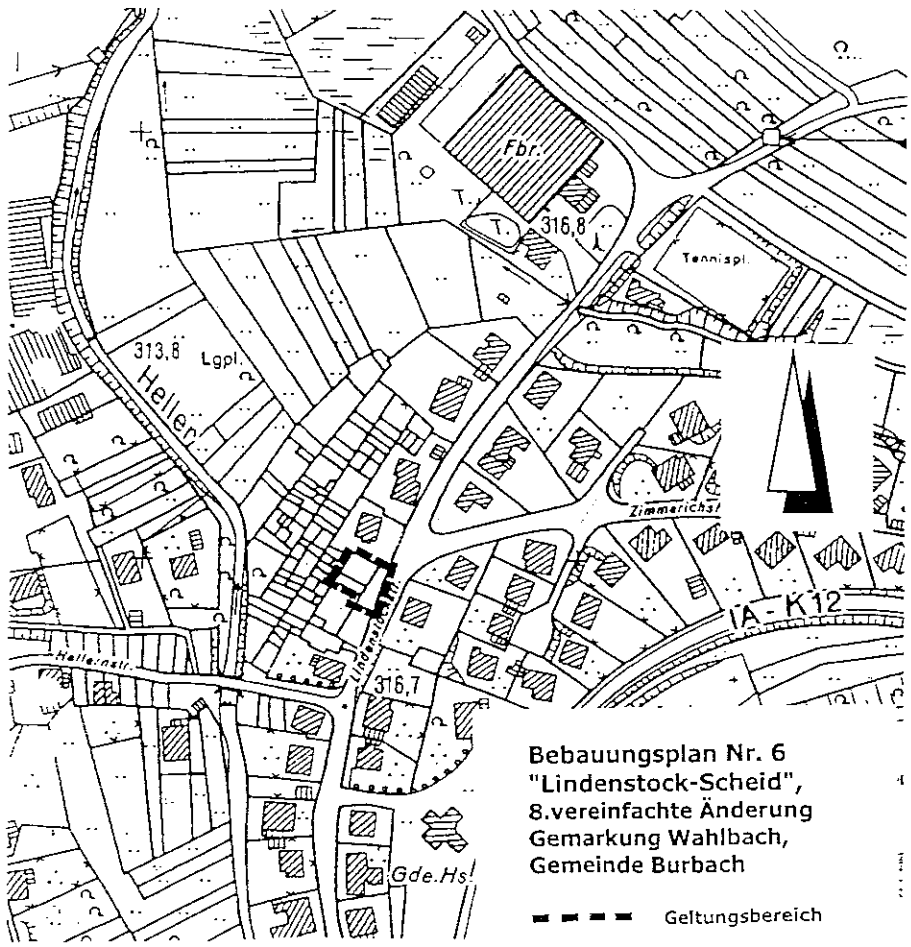
Bebauungsplan Nr. 6 "Lindenstock-Scheid", 8. vereinfachte Änderung Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach

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



3.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Wahlbach, Flur 5, Flurstücke 309, 311 und 618 plant die Errichtung eines Einfamilienhauses auf den o.g. Grundstücken.

Der im Jahre 1966 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 6 "Lindenstock-Scheid", Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach, weist nur im westlichen Bereich "überbaubare Grundstücksfläche" auf den o.g. Grundstücken aus, die eine sinnvolle Bebaubarkeit mit einem Einfamilienhaus aufgrund der Grundstückszuschnitte nicht erlaubt.

Um eine planungsrechtliche Basis für die o.g. Maßnahme zu erwirken, ist es notwendig, den Bebauungsplan zu ändern, d.h. die Baugrenze im östlichen Bereich um ca. 8 m zu erweitern.

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 16.07.2002 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. 24 am 29.11.2002 veröffentlicht. Die Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung erfolgte in der Zeit vom 09.12.2002 bis 08.01.2003 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 02.12.2002 bis 08.01.2003 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 08.04.2003.

In gleicher Sitzung beschloss der Rat die 8. 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 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 Planbereich 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. 6 "Lindenstock-Scheid", Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach vom 13.10.1966.

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der bebauten Ortslage von Wahlbach in der Gemarkung Wahlbach und umfasst die Grundstücke Flur 5, Flurstücke 309, 311 unsd 618. Der Planbereich wird im Norden, Osten und Süden

durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt und im Westen durch kleine Gartenparzellen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,03 ha.
Das Plangebiet liegt am Rande des Überschwemmungsgebietes der Heller. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Hochwasser der Heller Überschwemmungen und Hochwasserschäden auf den Grundstücken eintreten.

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird unverändert zum bisher geltenden Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 6 "Lindenstock-Scheid" als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt, um dem Gleichheitsgrundsatz zu entsprechen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

8.3 Bauweise

Die Festsetzung der "offenen Bauweise" wird unverändert vom Ursprungsbebauungsplan in die Änderung übernommen.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte "überbaubare Grundstücksfläche" wird im östlichen Bereich um ca. 8 m erweitert. Ferner wird die bis dato im Bebauungsplan als Baulinie festgesetzte östliche Begrenzung der "überbaubaren Grundstücksfläche" als Baugrenze festgeschrieben, da im übrigen Bebauungsplangebiet bereits diverse Befreiungen der Gebäude von der Baulinie zugelassen wurden.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften orientieren sich einerseits an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und an der Gestaltung der bereits vorhandenen Nachbarbebauung, um auch hier den Gleichheitsgrundsatz zu wahren.

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die "Gilsbacher Straße".

9.2 Innere Erschließung

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

10.0 Wasserversorgung

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

11.0 Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im bereits vorhandenen Mischsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal mit einem Klärwerk in Herdorf.

11.2 Niederschlagswasser

Bei der Dimensionierung des Mischkanalsystems in der "Lindenstockstraße" 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 des Bereiches ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

13.0 Gasversorgung

Ein Anschluss an die vorhandene Mitteldruckgasleitung der RWE Gas AG in der "Lindenstockstraße" ist möglich. Ein entsprechender Antrag ist bei der rWE Gas AG durch den Bauherrn zu stellen.

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 (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 (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

Bodenordnerische Maßnahmen sind seitens der Gemeinde Burbach nicht erforderlich, da sich die Grundstücke im Besitz eines Eigentümers befinden und die Erschließung gesichert ist.

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 08.04.2003
Der Bürgermeister
i.A.

Feigs

Anlage(n):