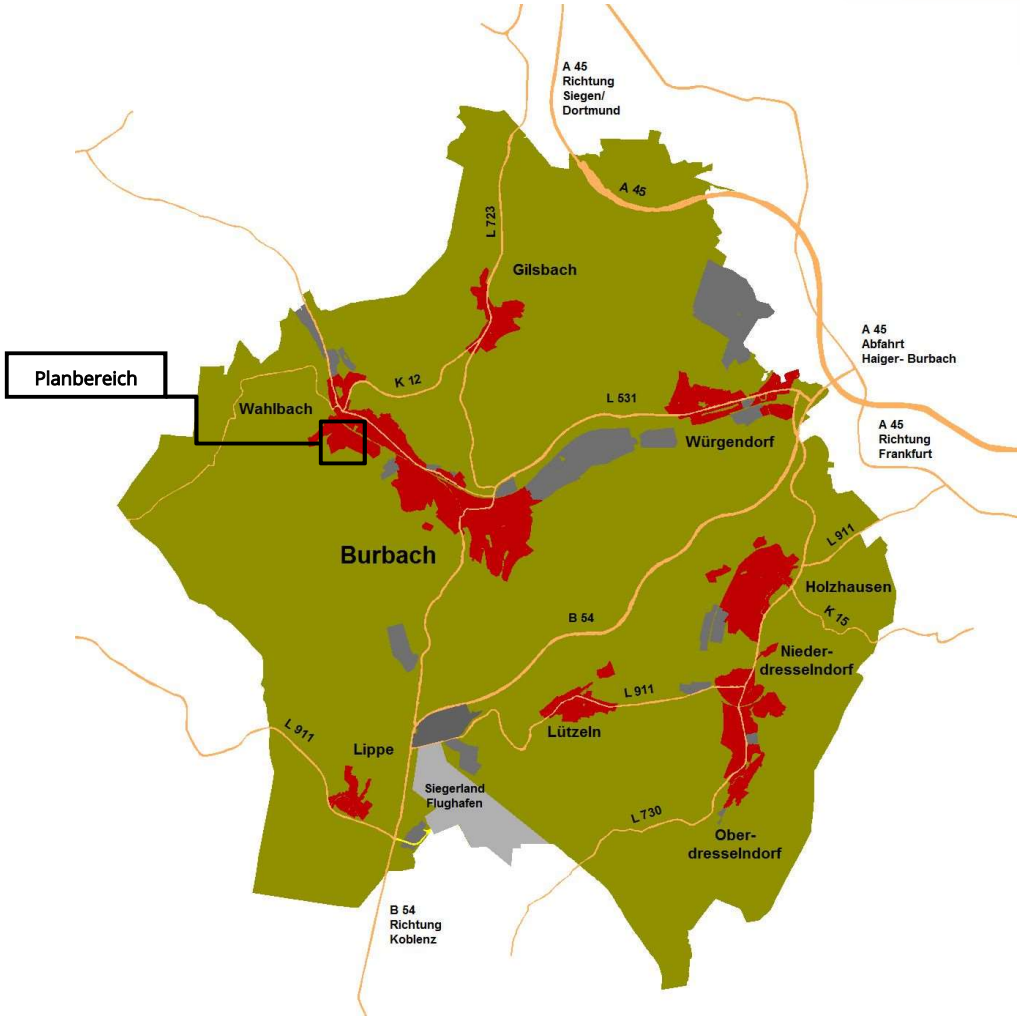
LEBENSWERTEDÖRFER
DIE BURBACH-INITIATIVE



Begründung
Bebauungsplan Nr. 3
„Auwiese“
2. beschleunigte Änderung

Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach

Begründung
Bebauungsplan Nr. 3
„Auwiese“
2. beschleunigte Änderung

Gemarkung Wahlbach, 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. 3 „Auwiese“ 2. beschleunigte Änderung
Gemarkung Wahlbach, 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

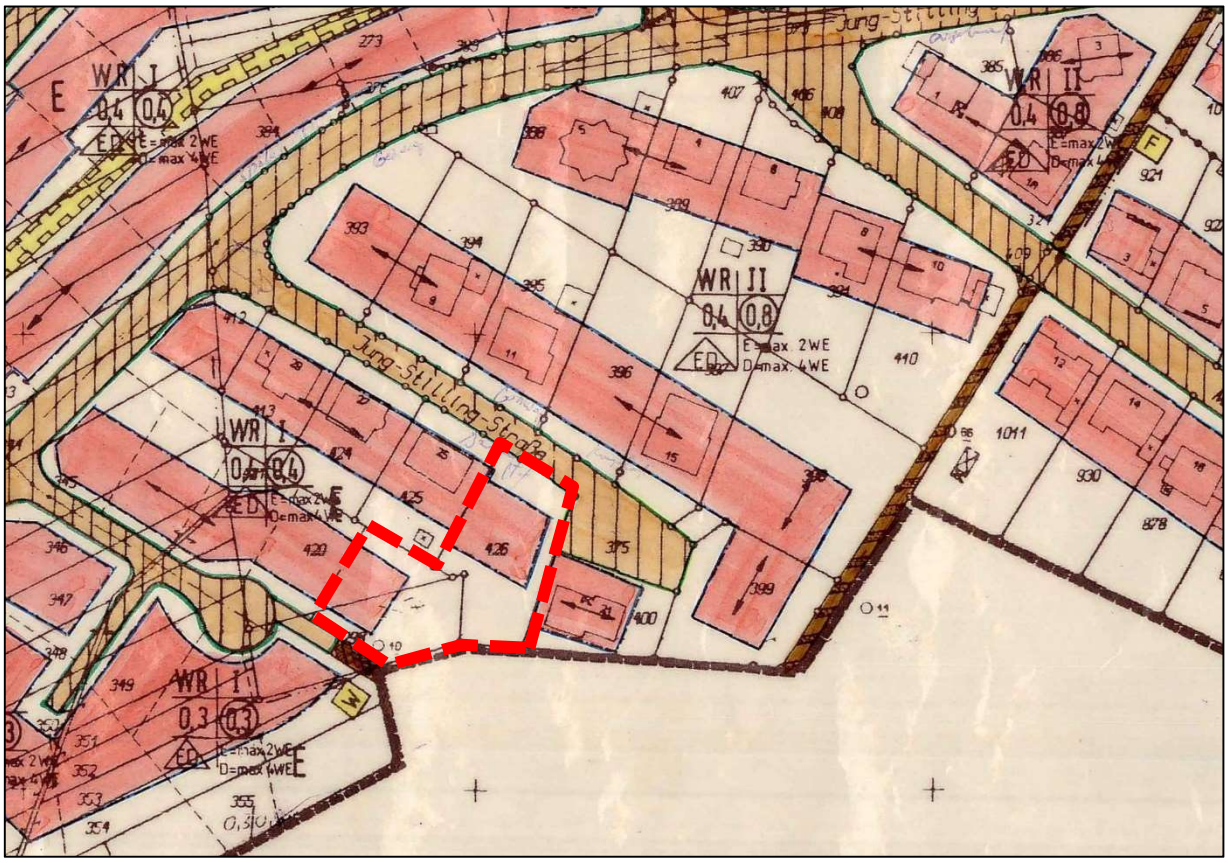
1.0 Anlass und Ziele der Planung 7
1.1 Städtebauliche Zielsetzung 7
1.2 Übersicht der Planänderungen 8
2.0 Bauleitplanverfahren 9
2.1 Verfahrensschritte 9
3.0 Lage und Größe des Plangebietes 11
3.1 Lage und Abgrenzung 11
3.2 Größe und Gliederung 11
3.3 Lageplanübersicht 12
4.0 Baubestand 13
5.0 Plangrundlagen (Bestand) 14
5.1 Übergeordnete Planung 14
5.2 Vorbereitende Bauleitplanung 14
5.3 Verbindliche Bauleitplanung 14
6.0 Plangrundlagen (Planung) 14
6.1 Übergeordnete Planung 14
6.2 Vorbereitende Bauleitplanung 15
6.3 Verbindliche Bauleitplanung 15
6.4 Plangrundlagenübersicht 16
7.0 Planinhalte (Bestand) 17
7.1 Übersicht Planinhalte 17
7.2 Übersicht Planänderungen 18
8.0 Planinhalte (Planung) 19
8.1 Art der baulichen Nutzung 19
8.2 Maß der baulichen Nutzung 19
8.3 Bauweise/ Zahl der zulässigen Wohnungen 20
8.4 Überbaubare Grundstücksfläche 21
8.5 Örtliche Bauvorschriften 22
9.0 Verkehrserschließung 23
9.1 Äußere Erschließung 23

9.2 Innere Erschließung 23
9.3 Erschließungsplanübersicht 24
10.0 Immissionsschutz 25
11.0 Wasserversorgung 26
11.1 Trinkwasserversorgung 26
11.2 Löschwasserversorgung 26
12.0 Abwasserbeseitigung 26
12.1 Schmutzwasser 26
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 31
21.0 Planungsvorgaben – Übersicht 33
22.0 Anlagen 34

1.0 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Wahlbach, Flur 11, Flurstücke 426 und 515 ist mit dem Anliegen an die Gemeinde Burbach herangetreten, sein geplantes Wohnhaus im südlichen Bereich des Grundstückes 426, in etwa auf Höhe des östlichen Nachbargebäudes auf dem Grundstück 400 zu erreichten. Da für diesen Bereich in dem für dieses Areal geltenden Bebauungsplan Nr. 3 „Auwiese“ bisher keine ausreichende überbaubare Fläche ausgewiesen ist, fehlt es an der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Genehmigung des geplanten Bauvorhabens



Das Plangebiet der 2. beschleunigten Änderung im Bebauungsplan Nr. 3 „Auwiese“ (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 durch Optimierung der baulichen Ausnutzung bisher unbebaute planreife Baugrundstücke baulich zu aktivieren. Zudem ist die verkehrstechnische Erschließung gesichert und auch die abwassertechnische Entsorgung und wassertechnische Versorgung kann über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Da durch das Planvorhaben eine Flächenmobilisierung in einem bereits bebauten und erschlossenen Bereich planungsrechtlich vorbereitet wird, erfolgt ein Beitrag zur Innenentwicklung 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 2. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes aus den dargelegten Aspekten auch städtebaulich begründet.

1.2 Übersicht der Planänderungen

Die Inhalte der 2. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auwiese“, Gemarkung Wahlbach, 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.

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Steuerung der zulässigen baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend zu Verkehrsflächen
- Festsetzung der offenen Bauweise
- Anpassung der örtlichen Gestaltungsvorschriften 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 eine Aktivierung von Baulücken innerhalb der bebauten Ortslage erfolgt. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,14 ha, die insgesamt auf das Reine 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 Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeits-prüfungsgesetzes 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))	10.03.2020	18.11.2020	____	____
(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(1)	____	____	____	____
(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(1)	____	____	____	____
(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(2)	10.03.2020	18.11.2020	Rathaus Gemeinde Burbach Zi. 224 30.11.2020 bis 08.01.2021	
(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(2)	10.03.2020	18.11.2020	30.11.2020 bis 08.01.2021	
Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB*(3)	16.03.2020	27.03.2021	____	04.03.2020
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 Wahlbach der Gemeinde Burbach, am südlichen Rand der Ortslage innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs. Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten durch Wohnbebauung begrenzt. Im Süden schließen sich teilweise Wohnbebauung sowie Waldflächen an. Das Plangebiet selbst, umfasst die Flurstücke 426 und 515 der Flur 11 und befindet sich planungsrechtlich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Auswiese“ aus dem Jahr 2000.

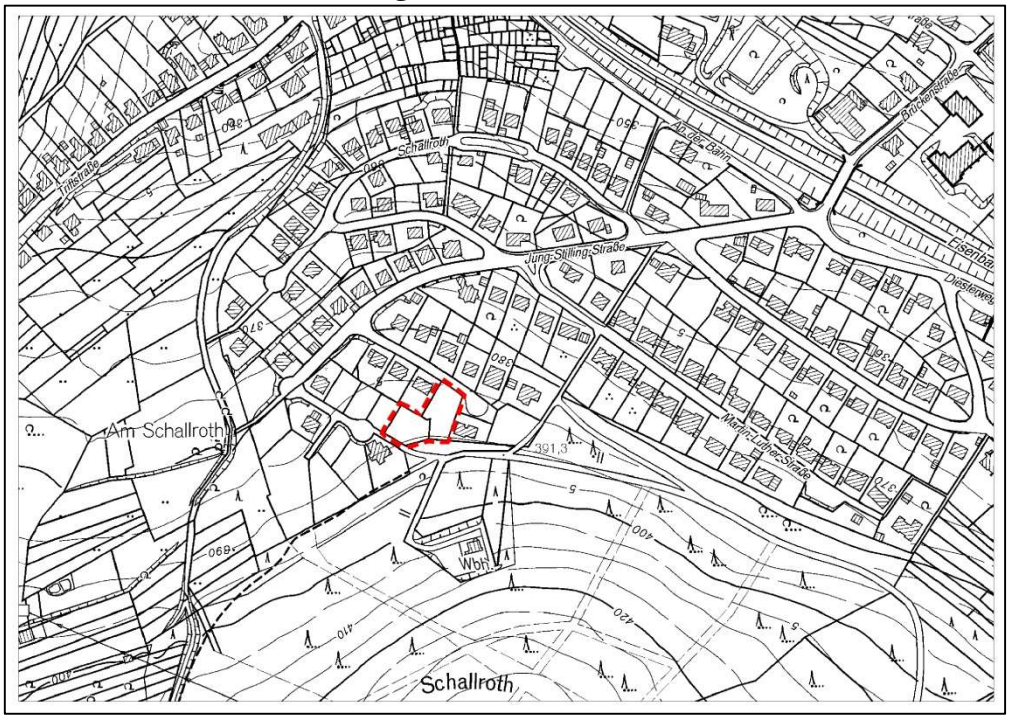
3.2 Größe und Gliederung

Flächennutzung	Teilfläche in m^2	Gesamtfläche in m^2
Reines Wohngebiet (gesamt)		1.416 m²
überbaubare Grundstücksfläche	1.125 m²	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	291 m²	
Gesamtfläche Plangebiet	**(= 0,14 ha)**	**1.416 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 unterliegt gegenwärtig keiner baulichen Nutzung. Das Flurstück 515 stellt sich überwiegend als Magergrünland dar und weist teilweise Sträucher sowie Brombeersukzession auf. Das Flurstück 426 ist gegenwärtig durch Gehölzsukzession geprägt. Durch das Plangebiet verläuft zudem ein Grasweg. Die Topografie lässt sich als weitestgehend eben beschreiben, wobei das Gelände auf dem Flurstück 426 Richtung Norden leicht abfällt.

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. 3 „Auswiese“, der am 09.11.199 durch Beschluss des Rates der Gemeinde Burbach als Satzung beschlossen wurde (rechtsgültig seit 14.01.2000). Der rechtsgültige Bebauungsplan weist für den vorliegenden Geltungsbereich der 2. beschleunigten Änderung ein Reines Wohngebiet im Sinne § 3 BauNVO. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan im Wesentlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Haustypen und Zahl der zulässigen Wohnungen und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Ferner sind örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung, zur einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen sowie zu Abstellplätzen für Abfallsammelbehälter Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

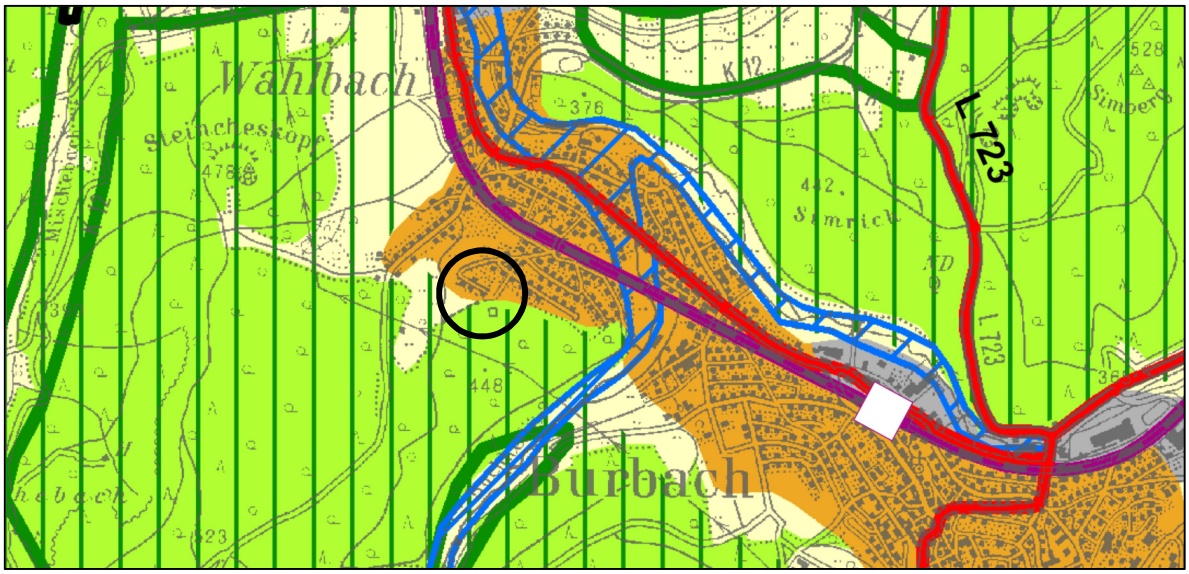
6.3 Verbindliche Bauleitplanung

Wie eingangs bereits erläutert, ist das Planziel der 2. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auwiese“ die Flächenmobilisierung noch unbebauter planreifer Baugrundstücke (Flurstücke 426, 515) in der bebauten Ortslage. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan restriktiv festgelegt und stehen der Umsetzung einer Wohnbebauung gegenwärtig entgegen. Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist daher im Wesentlichen die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Schaffung einer größeren Flexibilität in Bezug auf die Stellung der Gebäude auf den Wohnbaugrundstücken. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt einhergehend mit der Festsetzung bzgl. der zulässigen Nutzungen innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend zu Verkehrsflächen. Um den Gebietscharakter, bestehend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Planumfeld aufzugreifen, wird auch vor dem Hintergrund der vorgenommenen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche die Festsetzung einer offenen Bauweise ergänzt. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und der Anzahl an zulässigen Wohnungen je Wohngebäude gilt hingegen unverändert fort.

Die örtlichen Bauvorschriften werden ebenfalls weitestgehend unverändert aus dem rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Auwiese“ übernommen, sodass sich die künftige Bebauung auch weiterhin in das Planumfeld einfügen wird. Im Zuge der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften geringfügig modifiziert und an sich in der Gemeinde Burbach bewährte Vorgaben und städtebauliche Zielvorstellungen angepasst. Die hier

vorgenommenen Änderungen werden für die vorliegende 2. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes aufgegriffen und festgesetzt.

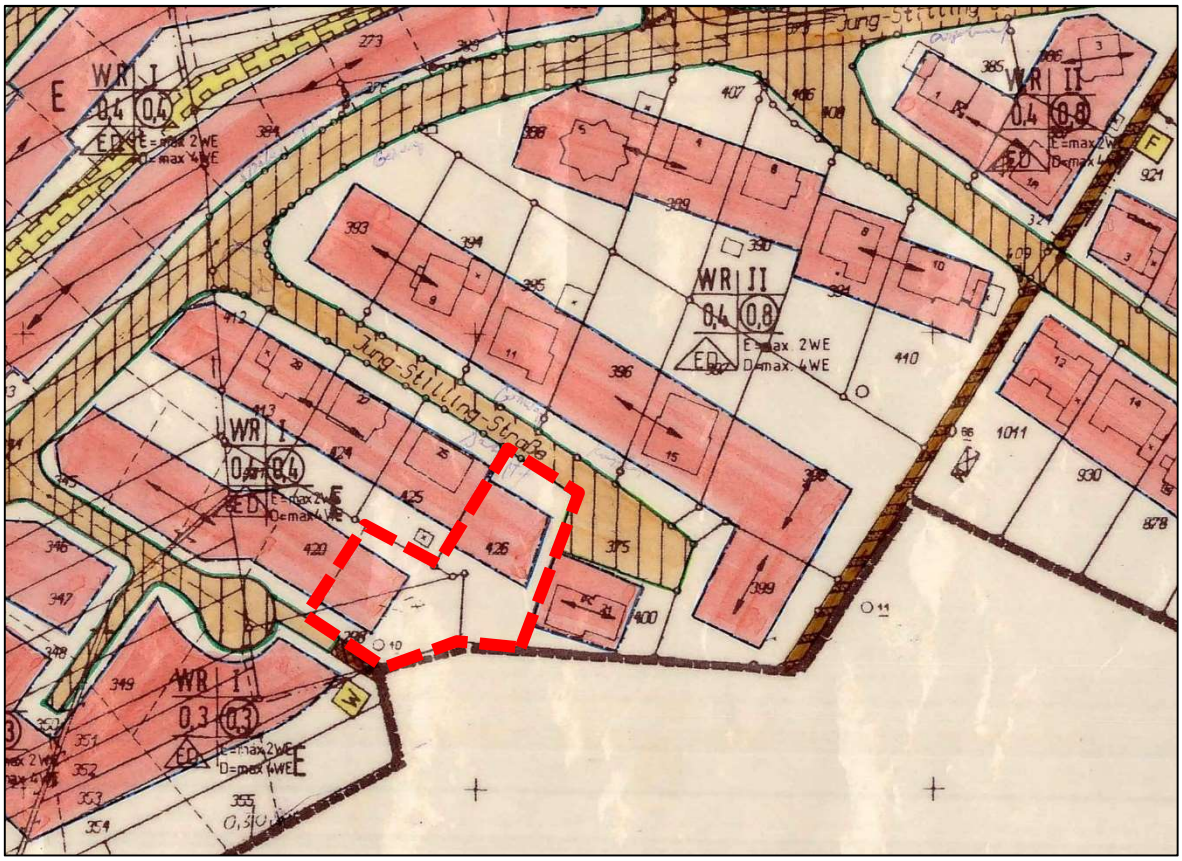
6.4 Plangrundlagenübersicht



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 2. beschleunigten Änderung im Bebauungsplan Nr. 3 „Auswiese“ (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

7.0 Planinhalte (Bestand)

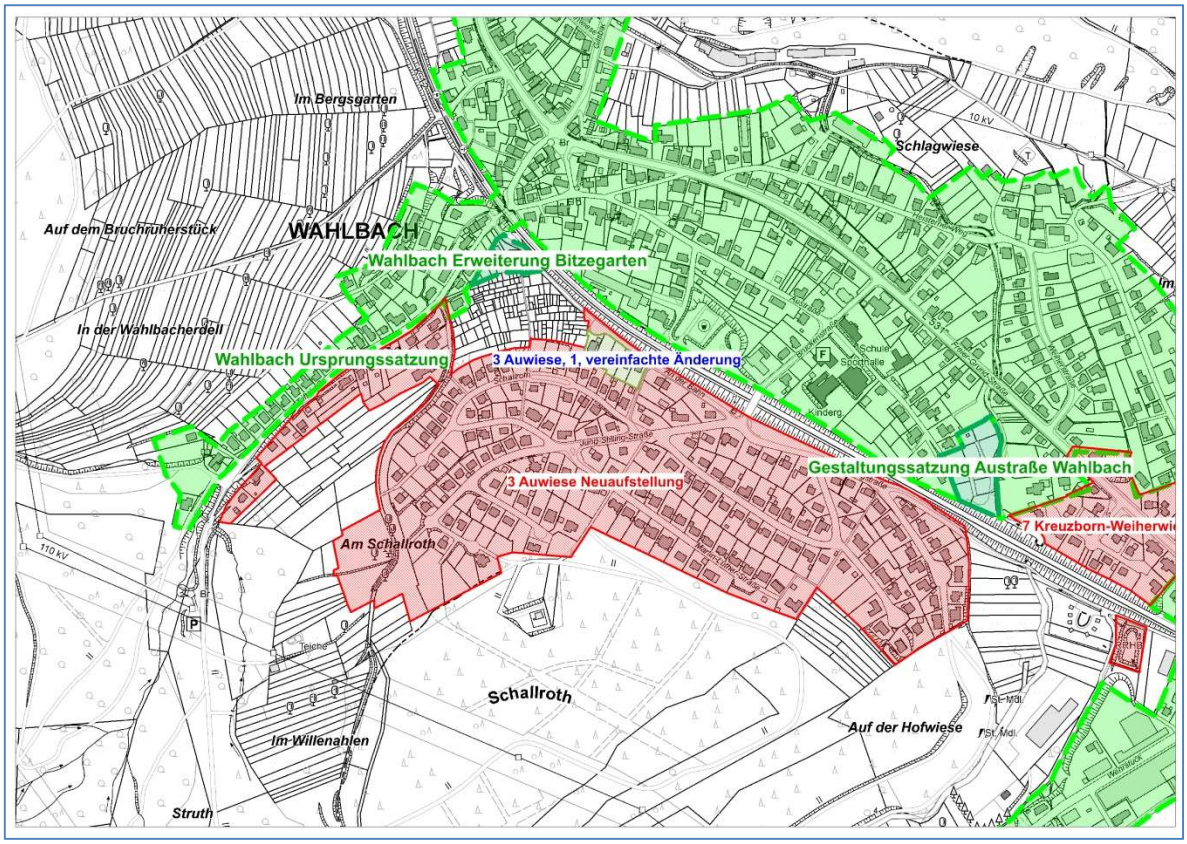
7.1 Übersicht Planinhalte

Bauleitplan rechtsgültig Lage	Art der Nutzung	Grund Flächen zahl (GRZ)	Ge-schoss-flächen-zahl (GFZ)	Zahl der Vollge schos se	Dachform/ Dachnei-gung	Dach-farbe, Dachein-deckung	Bau-weise, Haus-typen	überbau-bare Fläche Bau-grenzen Baulinien
Nr. 3 „Auwiese“	Reines Wohn-gebiet	0,4	0,4	I	Sattel-, Walm-, versetztes Pultdach, 28°-36°	Farben Grau RAL 7012 oder dunkler/ Farben Braun RAL 8011 oder dunkler	keine Bauweise, Einzel- und Doppel-häuser	Baugrenzen
Festsetzung	Reines	0,4	0,4	I	Sattel-,	Farben	offene	Baugrenzen

Nr. 3 „Auwiese“, 1. beschleunigte Änderung	Wohngebiet				Walmdach, Pultdach, versetztes Pultdach 28° bis 36°,	Grau RAL 7012 oder dunkler/ Farben Braun RAL 8011 oder dunkler Ton, Beton, Schiefer oder abriebfreien Zink	Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser	(Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche)

Übersicht Planinhalte Bestand
(Quelle: Planungsbüro Fischer)

7.2 Übersicht Planänderungen



Übersicht Planungsrecht und Bebauungsplanänderungen
Bebauungsplan Nr. 3 „Auswiese“ (Bestand - rot)
Bebauungsplanänderungen (Bestand – blau)
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

8.0 Planinhalte (Planung)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein analog des rechtsgültigen Bebauungsplanes ein Reines Wohngebiet im Sinne § 3 BauNVO. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 3 „Auwiese“ übernommen. Der Gebietscharakter bleibt somit insgesamt gewahrt. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf bezüglich einer weitergehenden Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung besteht nicht.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Für die vorliegende 2. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes wird demnach eine GRZ = 0,4 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs.4, Satz 3 BauNVO unzulässig ist. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, sofern versiegelt,

sowie überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, sind gemäß § 19 Abs. 4 Nr.1 und Nr.2 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Durch diese Maßnahme wird die Wohnqualität einer lockeren und damit nicht zu stark versiegelten Bebauung gesichert.

Unter Würdigung der Grundflächenzahl i.V.m. der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird die Geschossflächenzahl auf GFZ = 0,4 begrenzt. Dies gilt analog des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur Änderung besteht nicht.

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

Die getroffenen Festsetzungen spiegeln den im Plangebiet bereits vorhandenen Versiegelungsgrad wider, was zu einer Kontinuität der Bebauungsdichte im Planbereich führt. Darüber hinaus wird sich die künftige Bebauung auch in Bezug auf das Bauvolumens und die Höhenentwicklung weiterhin in das Planumfeld einfügen.

8.3 Bauweise/ Zahl der zulässigen Wohnungen

Um den Gebietscharakter, bestehend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Planumfeld aufzugreifen, wird auch vor dem Hintergrund der vorgenommenen flächenmäßigen überbaubaren Grundstücksfläche die Festsetzung einer offenen Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO bestimmt. In den mit o gekennzeichneten Flächen darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen. Die Gebäude sind zudem mit seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Die Festlegung der Haustypen wird unverändert aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Demnach sind weiterhin Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude gelten unverändert fort. Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude und bei einer Bebauung mit Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig. Mit der Beschränkung der zulässigen Haustypen und

zulässigen Wohnungen je Wohngebäude erfolgt die Wahrung der bestehenden städtebaulichen Eigenart des Baugebietes, einhergehend mit der Steuerung der Siedlungsdichte und des planinduzierten Verkehrsaufkommens.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt, bis an die gebaut werden darf. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt bisher restriktiv. Um für die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke eine höhere Flexibilität in der Stellung der Gebäude zu gewähren, wird die überbaubare Grundstücksflächig flächig bis zu den seitlichen Flurstücksgrenzen erweitert. Die Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung werden hiervon nicht berührt und gelten uneingeschränkt fort.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet grenzen Waldflächen im Sinne des Waldgesetztes an. Von den angrenzenden Waldbeständen können grundsätzlich Gefahren (Windwurf, Schneebruch) ausgehen, die sich auf einen Bereich von ca. 30 m (theoretischer Baumlänge) erstrecken. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in einem Abstand von rd. 20 m zum Waldbestand und somit geringfügig innerhalb des Waldgefährdungsbereiches. Vor dem Hintergrund, dass die Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung zu wahren sind und in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise, wird es als zulässig erachtet, die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche bis an die Flurstücksgrenze vorzunehmen. Ein Heranrücken der Wohngebäude über das im Bestand vorhandene Maß wird planungsrechtlich nicht vorbereitet. Darüber hinaus verläuft zwischen dem Waldbestand und dem Plangebiet ein Wirtschaftsweg, der häufig von Spaziergängern genutzt wird und für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Der Eigentümer des Waldes muss somit bereits heute seiner Verkehrssicherungspflicht nachzukommen, sodass zusätzliche Kostenaufwendungen für Dritte bspw. für Waldumbaumaßnahmen (gestufter Waldrandaufbau) oder für häufigerer Kontrollgänge in Folge der 2. beschleunigten Änderung nicht entstehen. Auf eine Kennzeichnung als

Waldgefährdungsbereich gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan kann daher verzichtet werden.

Zu den Straßenverkehrsflächen wird der Verlauf der auf den Nachbargrundstücken festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen aufgegriffen und in einem Abstand von 3,0 m, 4,5 m bzw. 5,0 m festgelegt. 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 einem 3 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Straßenverkehrsflächen 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. Diese Beschränkung gilt nicht für die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich. Hier sind bspw. auch Nebenanlagen (bspw. Gartenhütten) zulässig, soweit die Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung gewahrt bleiben.

8.5 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 Grundstücksbesitzer 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.

9.0 Verkehrserschließung

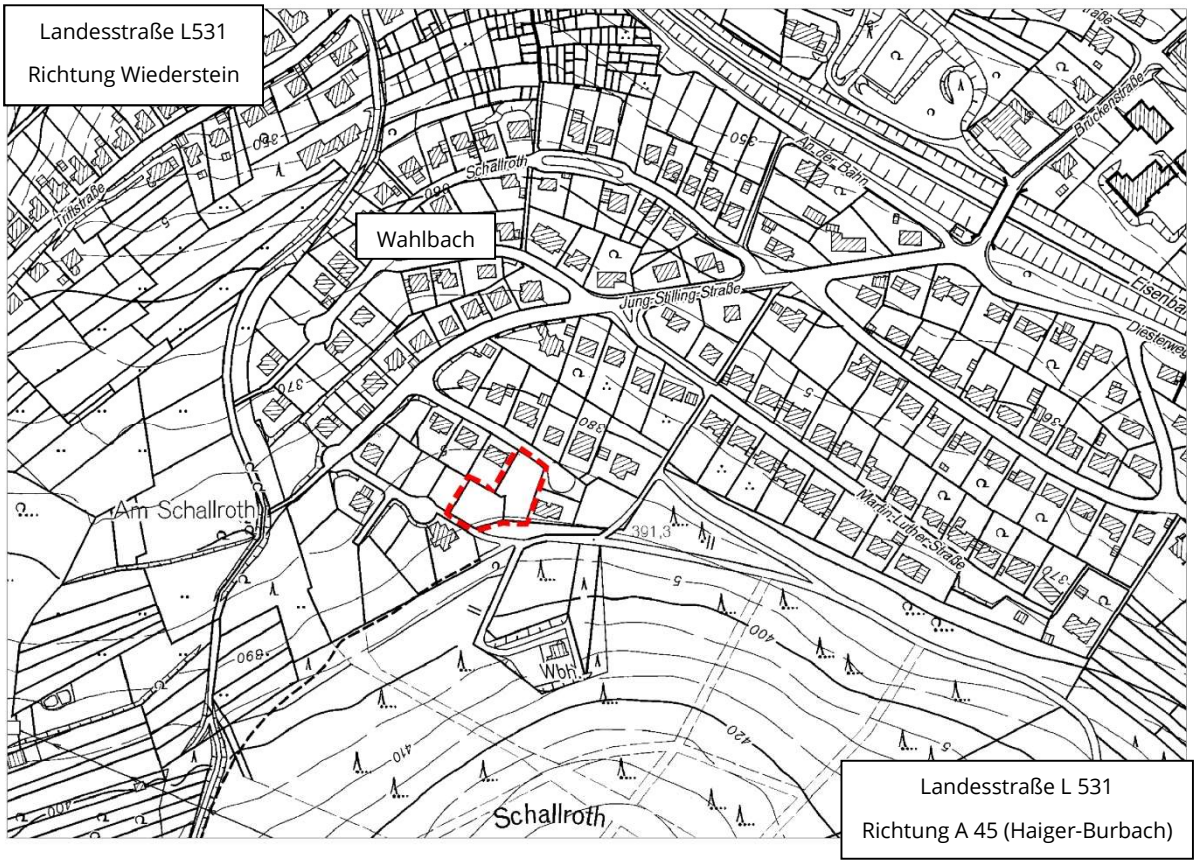
9.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Wahlbach und ist über die Jung-Stilling-Straße und Brückenstraße an die klassifizierte Freier-Grund-Straße (L 531) angebunden. Über die L 531 in Richtung Westen ist das übergeordnete Straßennetz der Bundesstraße 54 (B 54) und der Autobahn 45 (A 45) in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen. Hierdurch wird trotz ruhiger Ortsrandlage gerade für Berufspendler eine attraktive überregionale Verkehrsanbindung gewährleistet.

9.2 Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt unmittelbar über die vorhandene Jung-Stilling-Straße innerhalb der bebauten Ortslage. Durch den Vollzug des Bebauungsplanes wird sich die vorhandene Verkehrssituation nicht nennenswert ändern, da insbesondere die Festsetzungen zur Steuerung der Siedlungsdichte und des planinduzierten Verkehrsaufkommens (Haustypen, zulässigen Zahl der Wohnungen) unverändert in die 2. beschleunigte Änderung übernommen werden.

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 Reinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten

Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind insofern 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 der Wohnbebauung lässt keinen Mehrbedarf erwarten, der die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur in Frage stellt.

11.2 Löschwasserversorgung

Die im Plangebiet festgesetzte Nutzungsart „Reines Wohngebiet“ wird unverändert vom bisher gültigen Bebauungsplan übernommen. Die wassertechnische Versorgung kann durch das bestehende Wasserleitungsnetz in der Jung-Stilling-Straße erfolgen. Daher ist auch weiterhin davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

12.0 Abwasserbeseitigung

12.1 Schmutzwasser

Die Leitungsinfrastruktur für die Schmutzwasserbeseitigung ist im Bereich der der Jung-Stilling-Straße im Bestand vorhanden (Mischwasserkanal). Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers kann grundsätzlich durch Anschluss an die vorhandene Leitungsinfrastruktur erfolgen. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Ein wesentlicher Anstieg der Abflussmengen ist nicht zu erwarten.

12.2 Niederschlagswasser

Im Hinsichtlich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser wird 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.*

Im Planbereich verläuft ein funktionstüchtiger und ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal, an den direkt angeschlossen werden kann. Der Aufwand einer Trennkanalisation würde daher in keinem Verhältnis zum erzielbaren Nutzen stehen, so dass hier von den geltenden Bestimmungen Abstand genommen werden kann.
Die Errichtung von Abwasserbehandlungsanlagen bedarf der Genehmigung nach § 58 Abs. 2 LWG.

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, BGBI. 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)

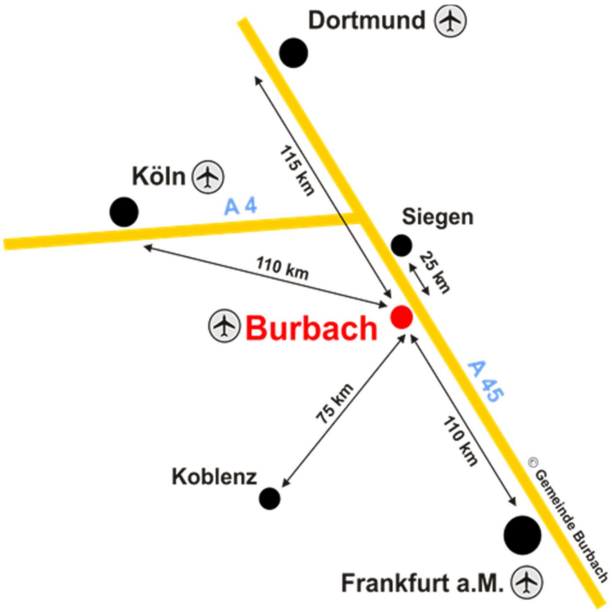
Landschaftsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2003.

Bebauungsplan (BP)

Bebauungsplan Nr. 3 „Auwiese“ der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.01.2000.

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