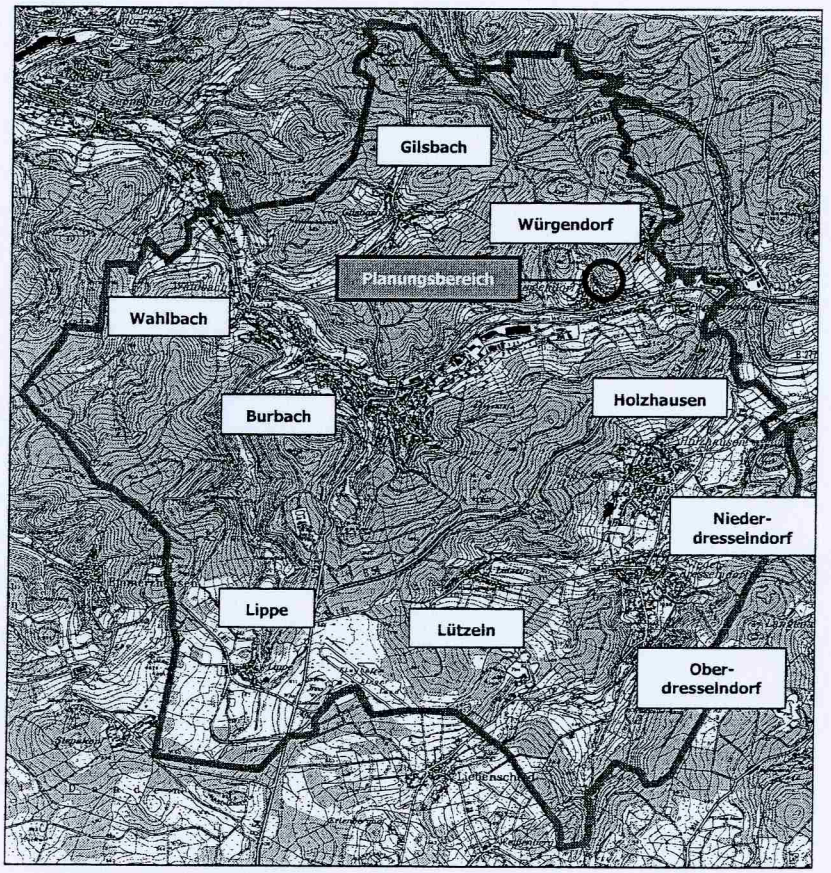


Begründung

Bebauungsplan Nr. 3 „Füllen", 10. vereinfachte Änderung, Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

GEMEINDE BURBACH
Stadtplanung

Projektbearbeitung und Projektbetreuung

Gemeinde Burbach
Fachbereich 3 – Bauen, Planen, Umwelt
Eicher Weg 13
57299 Burbach
Dipl. Ing. Christian Feigs
Telefon: 02736 / 45 61
Telefax: 02736 / 45 55
E-mail: c_feigs@burbach-siegerland.de
Mitarbeit: Ulrike Strunk

Bearbeitungsstand: 21.02.2006

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung 4

2.0 Bauleitplanverfahren 4
2.1 Verfahrensstand 4
2.2 Verfahren 4

3.0 Lage und Größe des Plangebietes 5
3.1 Lage und Abgrenzung 5
3.2 Größe und Gliederung 5
3.3 Lageplanübersicht 5

4.0 Baubestand 7

5.0 Plangrundlagen 7
5.1 Bestand 7
5.2 Planung 7
5.3 Plangrundlagenübersicht 7

6.0 Planinhalte 8
6.1 Art der baulichen Nutzung 8
6.2 Maß der baulichen Nutzung 8
6.3 Bauweise 8
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 8
6.5 Örtliche Bauvorschriften 8

7.0 Verkehrserschließung 9
7.1 Äußere Erschließung 9
7.2 Innere Erschließung 9
7.3 Erschließungsplanübersicht 9

8.0 Wasserversorgung 9

9.0 Abwasserbeseitigung 10
9.1 Schmutzwasser 10
9.2 Niederschlagswasser 10

10.0 Stromversorgung 10

11.0 Gasversorgung 10

12.0 Telekommunikation 10

13.0 Natur und Landschaft 10

14.0 Bodenbewertung 11
14.1 Altlasten 11
14.2 Kampfmittel 12
14.3 Bergbau 12

15.0 Bodenordnung 12

16.0 Denkmalschutz 12

17.0 Quellenverzeichnis 12
17.1 Gesetzesgrundlagen 12
17.2 Plangrundlagen 13

1.0 Anlass und Ziele der Planung

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Würgendorf, Flur 4, Flurstück 3 plant die Errichtung zwei weiterer Wohnhäuser im Westen des o.g. Grundstückes. Der im Jahre 1968 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 3 "Füllen", Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach setzt nur im östlichen Bereich des Grundstückes "überbaubare Grundstücksfläche" fest, die bereits überbaut ist. Die vergleichsweise große Grundstücksfläche erlaubt aber eine Ausweisung von zusätzlicher Baufläche für das o.g. Bauvorhaben im westlichen Bereich, da einerseits eine ausreichend dimensionierte technische Erschließung vorliegt und andererseits durch das Vorhaben eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung des bebauten Bereiches erreicht wird.
Um eine planungsrechtliche Basis für die o.g. Maßnahme zu erwirken, ist es notwendig, den Bebauungsplan, d.h. die überbaubare Fläche entsprechend dem Planvorhaben zu ändern.

2.0 Bauleitplanverfahren

2.1 Verfahrensstand

- ☒ Aufstellungsbeschluss ohne Umweltprüfung gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung ohne Umweltbericht gemäß §3 Abs.2 BauGB
- ☒ Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB

2.2 Verfahren

In der Sitzung des Rates der Gemeinde Burbach am 03.07.2001 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Füllen" gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB gefasst, sowie der Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung ohne Umweltbericht gemäß §3 Abs.2 BauGB. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt der Gemeinde Burbach „burbach aktuell- Gemeinde Nachrichten" Nr. 26 am 24.12.2004 bekanntgemacht.
Die öffentliche Auslegung von Planwerk und Begründung erfolgte im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienststunden vom 04.01.2005 bis 03.02.2005. Die Nachbarkommunen und Träger öffentlicher Belange wurden vom 30.12.2004 bis 03.02.2005 am Verfahren mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt.
Die Abwägung der eingegangenen Anregungen sowie der Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB in der Bekanntmachung vom 03.08.2001 erfolgten in der Sitzung des Rates vom 21.02.2006. Die Begründung wurde in gleicher Sitzung beschlossen.

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

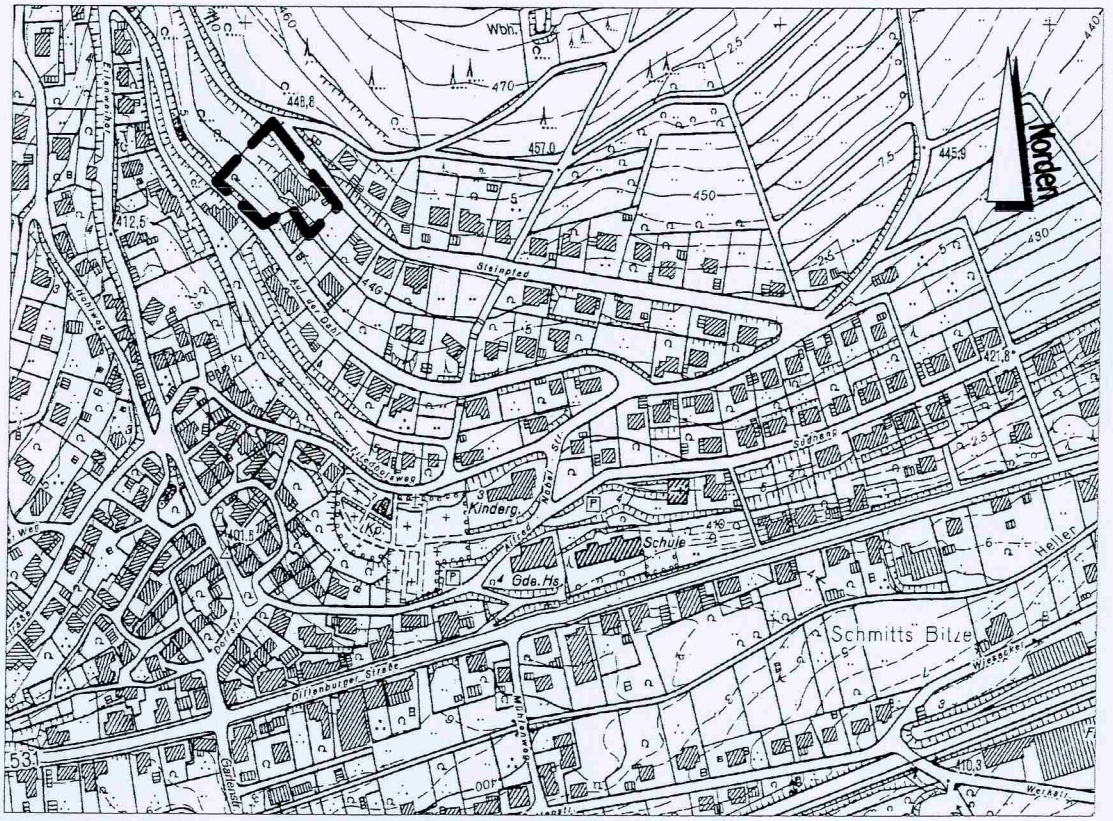
3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Würgendorf, Flur 4, Flurstück 3, nördlich der bebauten Ortslage von Würgendorf. Der Änderungsbereich wird im Norden durch Wald, im Osten durch die Straße "Steinpfad", im Süden durch vorhandene Wohnbebauung und im Westen durch die Straße "Auf der Dahl" begrenzt.

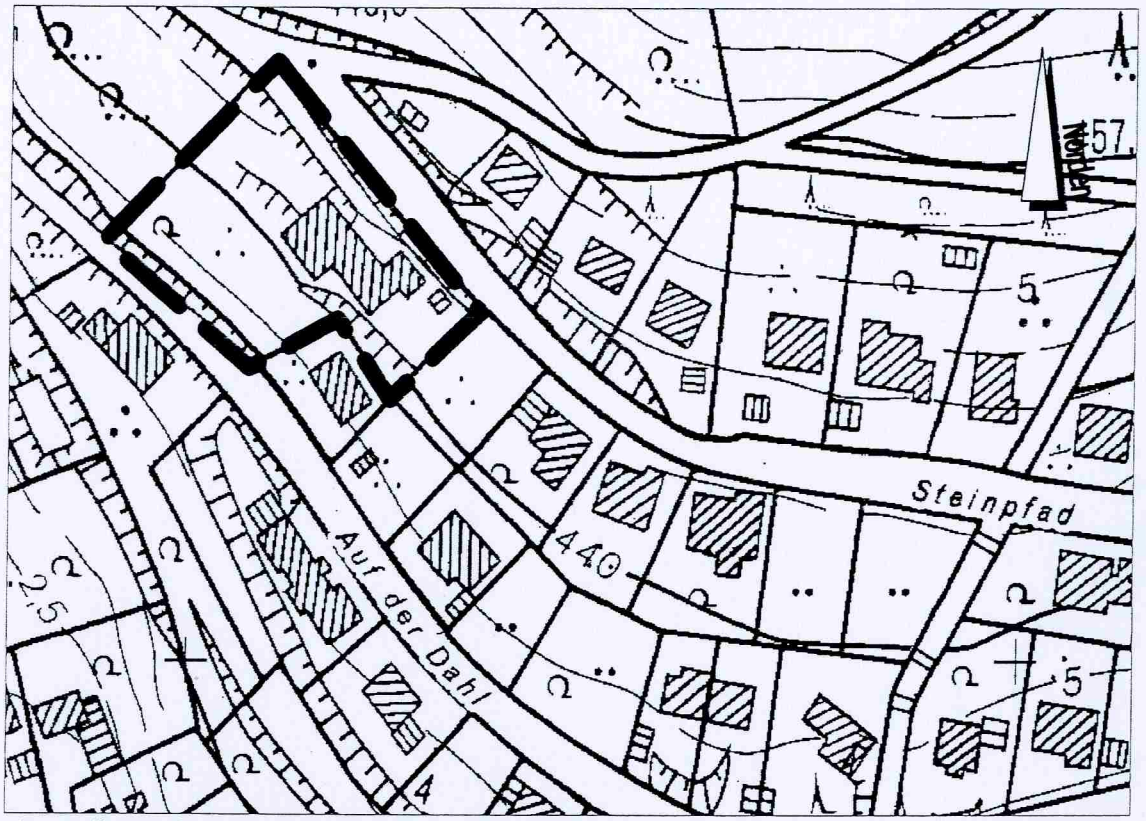
3.2 Größe und Gliederung

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,3 ha.

3.3 Lageplanübersicht



Lageplan – Auszug Deutsche Grundkarte
- - - - - Abgrenzung des Geltungsbereiches



Detaillageplan Auszug Deutsche Grundkarte
- - - - -Abgrenzung des Geltungsbereiches



Luftbild – Auszug (ohne externe Ausgleichsflächen)
- - - - - Abgrenzung des Geltungsbereiches

4.0 Baubestand

Im östlichen Bereich des Grundstückes befindet sich ein Mehrfamilienhaus.

5.0 Plangrundlagen

5.1 Bestand

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als "Wohnbaufläche" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Der gesamte Planbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 3 "Füllen" gemäß §30 Baugesetzbuch (BauGB).

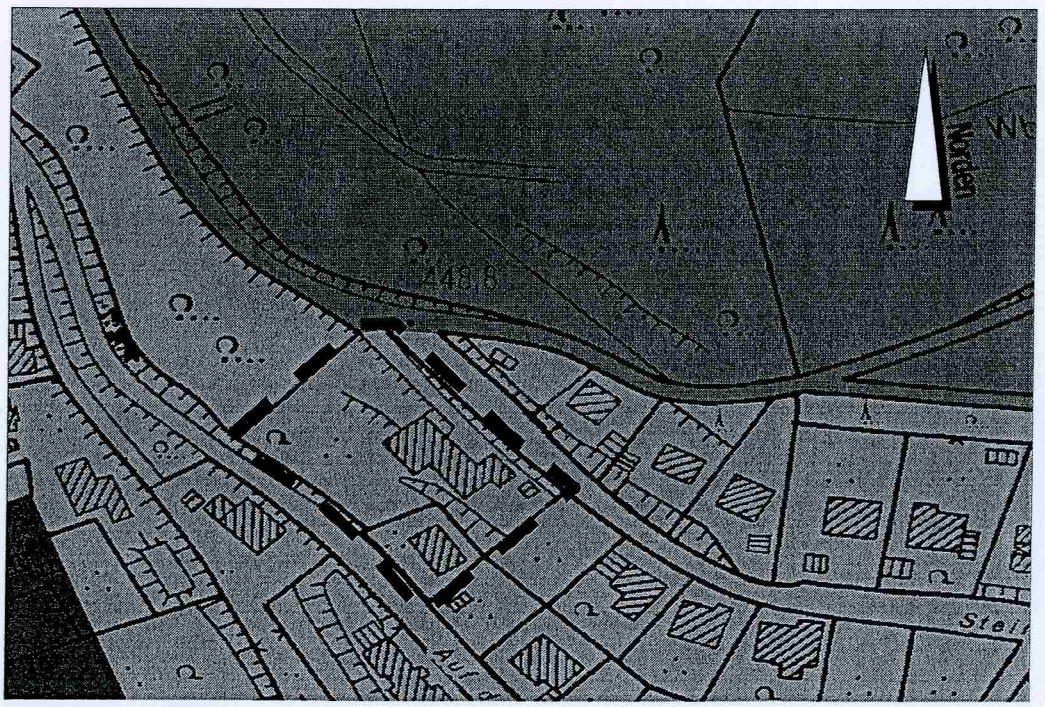
5.2 Planung

Aufgrund der oben beschriebenen Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan bedarf es keiner Änderung des FNPs.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird aufgrund des oben beschriebenen Anlasses im vereinfachten Änderungsverfahren angepasst.

5.3 Plangrundlagenübersicht



Flächennutzungsplan Gemeinde Burbach vom 03.07.1974
Abgrenzung des Geltungsbereiches

6.0 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich wird unverändert gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Füllen" als "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das für "Allgemeine Wohngebiete" gemäß Baunutzungsverordnung 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, um dem Gleichheitsgrundsatz gerecht zu werden.

6.3 Bauweise

Neben der offenen Bauweise werden für das Plangebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte zugelassen, um eine zu hohe Wohndichte und damit ein zu hohes Verkehrsaufkommen von fließendem und ruhendem Verkehr zu vermeiden und so die Wohnqualität des Gebietes zu wahren.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die im Bebauungsplan Nr. 3 "Füllen" im Plangebiet festgesetzte "überbaubare Grundstücksfläche" wird insbesondere nach Westen hin erweitert, um zwei weitere Bauplätze anbieten zu können. Der Bereich eines 15m breiten Streifens zum nördlich angrenzenden Grundstück Gemarkung Würgendorf, Flur 4, Flurstück 11, der als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, ist aufgrund des erforderlichen Waldabstandes von jeglicher Bebauung frei zu halten. Bezüglich der Einhaltung dieses erforderlichen Waldabstandes zur im Norden angrenzenden Parzelle wird ferner auf Punkt 13.5 verwiesen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes vom Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 "Füllen" übernommen.

7.0 Verkehrserschließung

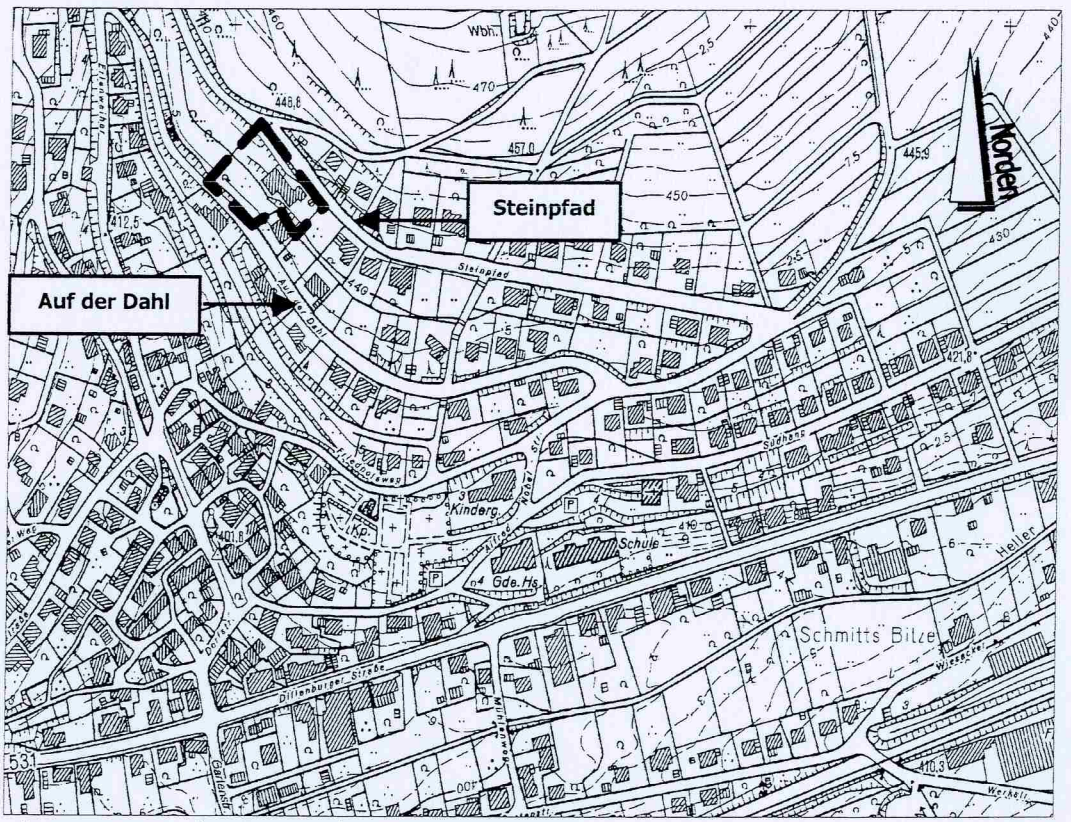
7.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung der östlichen bereits bebauten Teilfläche des Plangebietes erfolgt über die Straße "Steinpfad"; die verkehrstechnische Erschließung der westlichen Teilfläche des Plangebietes wird über die Straße "Auf der Dahl" sichergestellt.

7.2 Innere Erschließung

Innere Erschließungsmaßnahmen für das Planänderungsgebiet sind aufgrund der unter Punkt 7.1 genannten bestehenden ausreichenden Erschließungsachsen nicht erforderlich.

7.3 Erschließungsplanübersicht



Auszug aus der Deutschen Grundkarte

– – – Abgrenzung des Geltungsbereiches

8.0 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planänderungsbereiches erfolgt durch die Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Wasserverband Siegerland. Ein entsprechender Anschluss für neubauten muss beim Wasserwerk der Gemeinde Burbach beantragt werden.

9.0 Abwasserbeseitigung

9.1 Schmutzwasser

Das auf den neu entstehenden Grundstücken im Bereich der Straße "Auf der Dahl" anfallende Schmutzwasser ist dem im südlichen Verlauf der Straße "Auf der Dahl" bereits vorhandenen Mischwasserkanal zuzuführen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal und einer Kläranlage in Herdorf.

9.2 Niederschlagswasser

Das auf den neu entstehenden Grundstücken im Bereich der Straße "Auf der Dahl" anfallende Regenwasser ist dem im nördlichen Verlauf der Straße "Auf der Dahl" vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen. Hiermit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des Absatzes 4 des § 51 LWG NW erfüllt.

10.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt; entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Ein entsprechender Anschluss muss bei der RWE Net AG beantragt werden.

11.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist in der Straße "Auf der Dahl" durch eine Leitung bis in Höhe Hausnummer 17 seitens der RWE Gas AG sichergestellt; sie kann zum Anschluss der neu entstehenden Grundstücke auf Antrag des Eigentümers nach Aussage des RWE Gas AG verlängert werden.

12.0 Telekommunikation

Ein Anschluss neuer Bauvorhaben an das Netz der Deutschen Telekom ist möglich muss aber beantragt werden.

13.0 Natur und Landschaft

13.1 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 in die Änderung übernommen. Durch die Vergrößerung der "überbaubaren Grundstücksfläche" wird

lediglich die Flexibilität der Gebäudestellung erhöht. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

13.2 Nach §62 LG NRW geschützte Biotope

Geschützte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NW kommen im Plangebiet nach Kenntnis der Gemeinde nicht vor.

13.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

13.4 FFH- und Vogelschutz

Eine FFH- und Vogelschutzgebietsausweisung liegt für diesen Bereich nicht vor. Auch Belange des Umgebungsschutzes sind nicht betroffen, da entsprechende geschützte Flächen in einer ausreichenden Entfernung zum Plangebiet liegen.

13.5 Wald

Zum im Norden angrenzenden Waldgrundstück wird ein Abstand von 15 m mit der "überbaubaren Grundstücksfläche" eingehalten, der von jeglicher Bebauung frei zu halten ist. Um einen insgesamt ausreichenden Waldabstand zur zukünftigen Bebauung einzuhalten, hat sich der Eigentümer der angrenzenden Waldparzelle ferner notarvertraglich und grundbuchrechtlich verpflichtet, auf seinem Grundstück (Furstück 11) einen 10 m breiten Streifen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze von hochwachsenden Bäumen frei zu halten.

14.0 Bodenbewertung

14.1 Altlasten

Nach dem der Gemeinde vorliegenden Altlastenkataster und nach Aussage der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu rechnen. Die Vermeidung von überschüssigen 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.

14.2 Kampfmittel

Die der Gemeinde Burbach zur Verfügung stehenden Karten der Bezirksregierung Arnsberg lassen für den Planbereich und die Umgebung keine Bombenabwürfe erkennen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub dennoch auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

14.3 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 nicht zu rechnen.

15.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen seitens der Gemeinde Burbach sind nicht erforderlich, da sich das gesamte Grundstück im Eigentum des Antragstellers 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: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

17.0 Quellenverzeichnis

17.1 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)

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)

17.2 Plangrundlagen

Gebietsentwicklungsplan (GEP)
Gebietsentwicklungsplan (GEP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1989.

Flächennutzungsplan (FNP)
Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 03.07.1974.

Landschaftsplan (LP)
Landschaftsplan der Gemeinde Burbach vom 18.12.2003.