S4

Gemeinde Burbach
- Amt 60/ Planung -
61102301.02v/fei/ko

23.02.1998

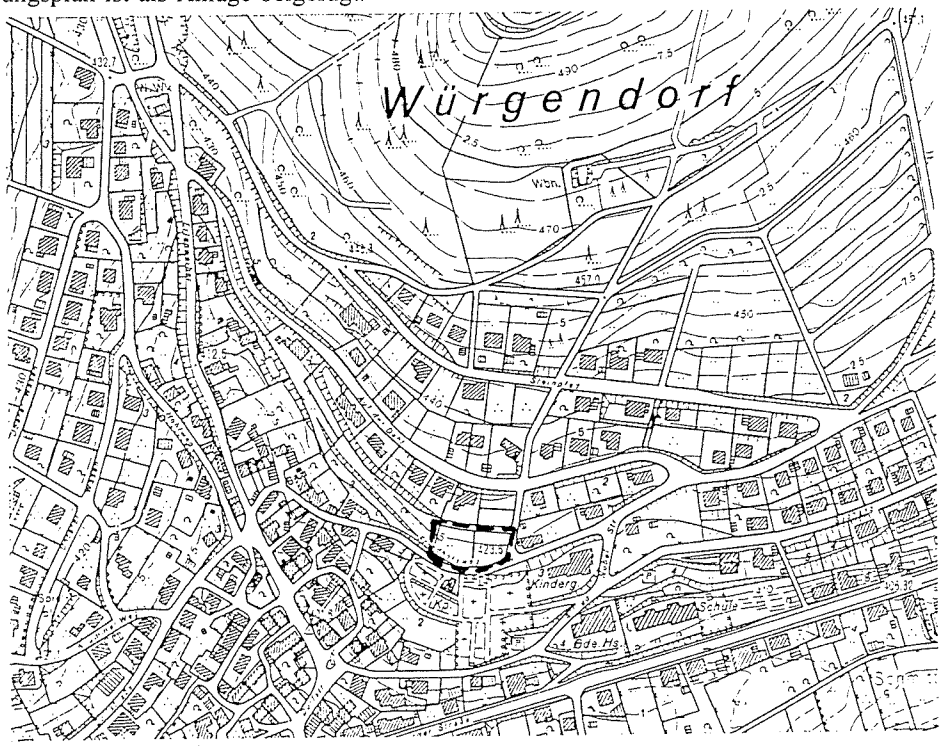
Begründung

zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Füllen", Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB

1. Übersichtsplan

Die Abgrenzung des Plangebietes geht aus nachstehender Skizze hervor. Der Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.



6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Füllen"

LEGENDE: - - - - - - - - Plangebietsabgrenzung

2. *Hinweise zum Verfahren*

Ein gemeindliches Interesse zur Einleitung dieses Verfahrens ist gegeben, um einerseites durch die Ausweisung von weiterer Wohnbaufläche zusätzliche bebaubare Grundstücksflächen auszuweisen und andererseits die in diesem Bereich durch die nicht mehr als Friedhofserweiterung benötigte Fläche entstehende Baulücke mit Wohnbebauung zu schließen.

Da bei diesem Änderungsverfahren die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann von der Unterrichtung und Erörterung nach § 13 Abs. 1 Bau GB abgesehen werden. Das Grundstück befindet sich in gemeindeeigenem Besitz.

Den Anliegern ist Gelegenheit zur Stellungnahme im Zeitraum vom 13.11.1997 bis 30.11.1997 gegeben worden gemäß § 13 Abs. 2 Bau GB.

Als maßgeblich berührter Träger öffentlicher Belange wird der Kreis Siegen gemäß § 13 Abs. 3 BauGB am Verfahren beteiligt.

3. *Rechtsgrundlagen*

Aufgrund

- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124)

- der Neufassung des Baugesetzbuches (Bau GB) zuletzt geändert am 18.08.1997 mit der Bekanntmachung vom 03.09.1997 und Rechtswirksamkeit vom 01.01.1998 (BG Teil I Satz 2141F.)

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (Bau ONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)

hat der Rat der Gemeinde Burbach diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), einschließlich den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Die Begründung lag dem Rat bei Satzungsbeschluß vor.

4. *Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes*

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Würgendorf, Flur 5, Flurstück 250, 251 nördlich des Ortskerns und wird begrenzt durch den im Süden der Grundstücke verlaufenden Friedhofsweg und im Norden durch die gemeindeeigene Wegeparzelle (Flurstück 249).

Der Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung umfaßt die Flurstücke 250 und 251. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1544 qm.

5. *Anlaß der Planung*

Im 1968 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 3 "Füllen", Gemarkung Würgendorf wird das o.g. Grundstück als "öffentliche Grünfläche" für eine mögliche Friedhofserweiterung ausgewiesen.

Da sich ein weiterer Bedarf an Friedhofsfläche nicht abgezeichnet hat, plant die Gemeinde Burbach drei weitere Bauplätze auszuweisen, um so die vorhandene Bebauung entlang des Friedhofsweges aus städtebaulicher Sicht zu aroundieren.

6. *Planinhalt*

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 3 "Füllen" allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Unverändert zum Bebauungsplan Nr. 3 "Füllen" wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 dürfen nicht überschritten werden.

Flächen baulicher Anlagen, wie Garagen und Nebenanlagen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen, um ein Ausgleichsdefizit zu verhindern.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.

Zugelassen werden Einzel- oder Doppelhäuser, wobei die Wohneinheiten für Einzelhäuser auf zwei und für Doppelhäuser auf vier festgelegt werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 Bau NVO durch Baugrenzen umgrenzt, um einen möglichst großen Spielraum bei der Bebaubarkeit zu belassen.

Zu den Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sieht der Bebauungsplan keine Regelung vor. Somit können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

6.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bau ONW und § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Bestimmung der örtlichen Bauvorschriften wird dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 "Füllen" angepaßt.

6.4.1 Dachform

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer. Für untergeordnete Nebengebäude können auch Flachdächer zugelassen werden.

6.4.2 Dachneigung

Die Dachneigung geneigter Dächer muß mindestens 28 ° und darf höchstens 36 ° betragen.

6.4.3 Dachdeckung

Als Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich dunkel getönte Materialien der Farben grau (RAL 7012 oder dunkler) oder braun (RAL 8011 oder dunkler) zulässig, um eine adäquate Integration der neuen Baukörper in dem historisch gewachsenen Kontext der umliegenden Bebauung zu gewährleisten.

6.4.4 Wandhöhe

Die talseitige Wandhöhe wird auf 6 m, die bergseitige auf 4 m ab Oberkante vorhandenes Gelände festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachkante.

7. *Verkehrserschließung*

Die Verkehrserschließung der Grundstücke erfolgt über den Friedhofsweg.

Der den Planbereich im Norden begrenzende gemeindeeigene Weg fällt nicht in den Geltungsbereich dieser Änderung und bleibt somit als nicht ausgebaute Wegparzelle bestehen.

8. *Wasserversorgung*

Die Wasserversorgung ist durch den Wasserverband Siegerland und die Gemeinde Burbach sichergestellt.

9. *Entwässerung*

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch das Klärwerk des Abwasserverbandes Herdorf.

Der Paragraph 51 a LWG verpflichtet zur Versickerung und Verrieselung von Niederschlagswasser oder zur ortsnahen Einleitung in ein Gewässer bei Erstbaumaßnahmen nach dem 01.01.1996.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, da der Boden in diesem Bereich laut ökologischen Fachbeitrag zum Landschaftsplan Burbach, Kreis Siegen Wittgenstein nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweist und der technische und wirtschaftliche Aufwand für diese Plangebietsgröße unverhältnismäßig groß ist (gemäß § 51 a (4) LWG).

Die Beseitigung des Niederschlagswassers der noch unbebauten Grundstücke ist auch aufgrund der Tatsache, daß in der Vergangenheit o.g. Fläche bereits schon mal planrechtlich als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde, bei der Berechnung des Kanalisationsnetzes mit kalkuliert worden.

10. *Stromversorgung*

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

11. *Gasversorgung*

Ein Anschluß des Plangebietes an das vorhandene Gasnetz der Westfälischen Ferngas AG ist möglich.

12. Naturschutzrechliche Eingriffsregelung

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde nach dem Bewertungsmodell der Gemeinde Burbach vorgenommen.

12.1 Ausgangszustand des Plangebietes

Für die Einschätzung des Ausgleichsbedarfs findet im Bereich des vorhandenen Bebauungsplanes das bestehende Planungsrecht Berücksichtigung. Danach ist die Fläche als Friedhofserweiterung dargestellt. Eine Ortsbegehung ergab, daß die Fläche zur Zeit als Parkraum genutzt wird und größtenteils vegetationslos ist.
Nach § 62 Landschaftsgesetz NW geschützte Flächen kommen im Plangebiet nicht vor.

12.2 Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet stellt aufgrund der Bodenversiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (siehe Anlage).

Die Notwendigkeit dieses Eingriffes begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem dringenden Bedarf an Wohnbauland.

Für nicht überbaute Flächen wird nach § 9 Abs. 1 BauO NW im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

"Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen **ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe**, *z.B.: Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildapfel (Malus syslvestris), Wildbirne (Pyrus Pyraster)*, **oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten**.

Die Neuanpflanzung muß folgende Mindestanforderung erfüllen: Stammumfang 10-12 cm.

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefaßt, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 m² erstreckt.

Die Standorte für die geforderten Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Grundstückseinfriedungen in Form von Hecken sollten aus einheimischen Gehölzen

bestehen, *z.B. Hainbuche (Carpinus betulus) , Buche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus sp.).*"

Im Plangebiet kann ein Ausgleich von **93 %** erbracht werden (siehe Anlage). Dies wird als ausreichend angesehen, da die geplante Bebauung sich in einem Bereich innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung befindet und durch die Bebauung eine Baulücke geschlossen wird. Somit werden weniger wertvolle und durch die derzeitige Nutzung vorbelastete Flächen in Anspruch genommen.

13. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen im Plangebiet sind nicht erforderlich, da sich die betroffenen Grundstücke im Gemeindebesitz befinden.

14. Denkmalschutz

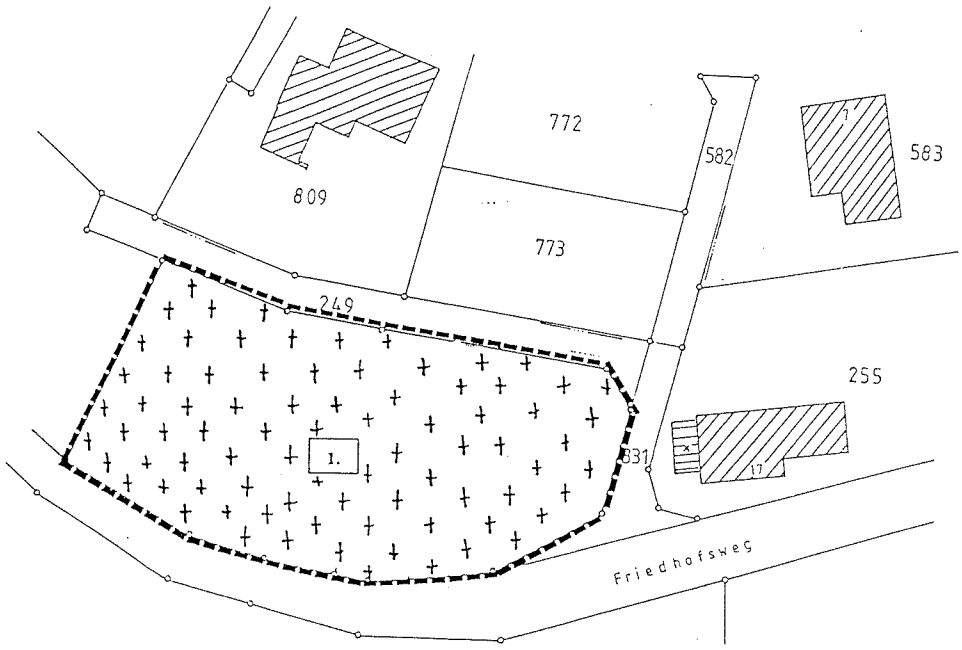
Denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird folgender Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen 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-Nr.: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

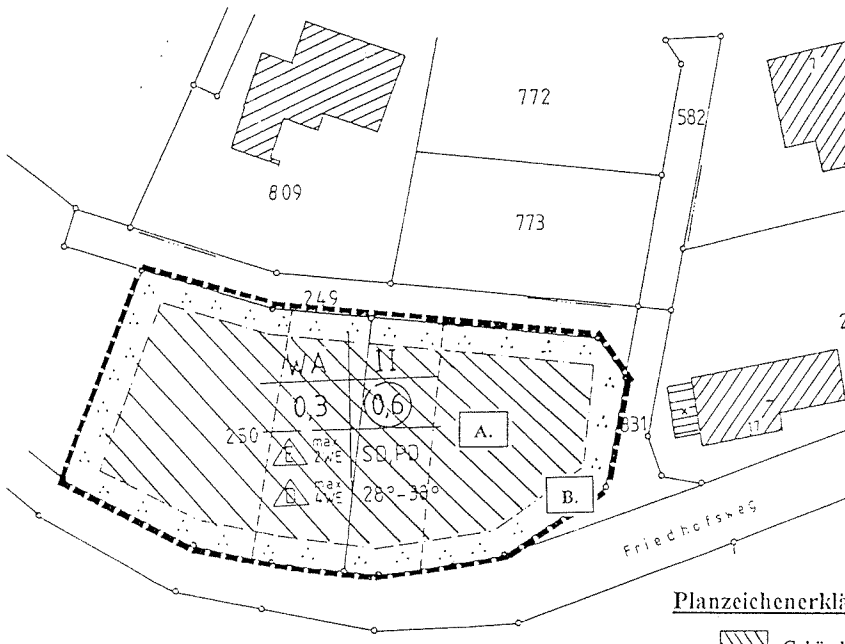
Drogge

Plangebiet: Bebauungsplan Nr. 3 "Füllen"/ 6. vereinfachte Änderung
Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

A. Ausgangszustand des Plangebietes/Bestehendes Planungsrecht



B. Zustand gemäß den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes



Planzeichenerklärung:

- Gebäude bzw. überbaubare Fläche
- Hausgarten
- Öffentliche Grünfläche: Friedhof

weitere Planzeichen: siehe Bebauungsplan

Anlage

Eingriffsbilanzierung

6. vereinfachte Änderung des Bebaungsplanes Nr. 3 "Füllen"/ Würgendorf

Gesamtgröße: 1.544 m² **Datum: 06.04.1998**

A. Ausgangszustand des Plangebietes/Bestehendes Planungsrecht

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop-typen-liste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m²)	Aus-gangs-wert	Kor-rek-tur-wert	Ge-samt-wert (Sp.5 + Sp.6)	Einzel-flächen-wert (Sp.4 x Sp 7)
1.	14.	Öffentliche Grünfläche, vorgesehen für Friedhofs-erweiterung	1.544	3	0	3	4.632
						Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8):	**4.632**

B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop-typen-liste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m²)	Aus-gangs-wert	Kor-rek-tur-wert	Ge-samt-wert (Sp. 5 + Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
A.	1.	Überbaubare Fläche	463	1	-1	0	0
B.	11.	Nicht überbaubare Grundstücks-fläche (strukturreich)	1.081	3	+1	4	4.324
						Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8):	**4.324**

C. Gesamtbilanz	
Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A	-308
Ausgleich in %	93

Erläuterungen:

zu Fläche 1: Eine Ortsbegehung ergab, daß es sich nicht um eine nach § 62 LG NW geschützte Fläche handelt. Bewertet wurde der Zustand nach den Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan.

zu Fläche A.: Da der neu ausgewiesene Bauspiegel weit über die durch die Grundflächenzahl vorgegebene maximale bauliche Nutzung hinausgeht, wurde die überbaubare Fläche nach der Grundflächenzahl berechnet.

zu Fläche B.: Eine Bewertung mit 4 Punkten wurde vorgenommen, da im Bebauungsplan Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen wurden.