Gemeinde Burbach
- Amt 60/ Planung -
61101301.11v/fei/pe

Begründung

zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Im Füllen", Gemarkung Würgendorf der Gemeinde Burbach

für das Gebiet
zwischen "Südhang" und "Alfred- Nobel- Straße"
auf dem Flurstück 262, Flur 5, Gemarkung Würgendorf



Verfahrensstand:
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

1. *Hinweise zum Verfahren*

Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 09.09.1997 die Aufstellung der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Im Füllen", Gemarkung Würgendorf unter Anwendung des § 13 (1) BauGB beschlossen.

Durch die Änderung wird im Teilbereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 "Im Füllen" überplant.

In gleicher Sitzung wurde aufgrund des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung die Anwendung des § 2 (6) BauGB- Maßnahmengesetz und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden zur Verkürzung des Verfahrens gemäß § 2 (2) BauGB - Maßnahmengesetz bzw. gemäß § 4 (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

2. *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)

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGB- AndG vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)

- des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB- Maßnahmengesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

- 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 Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

3. *Lage und Größe des Plangebietes*

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Würgendorf, Flur 5, nördlich des Ortskernes und wird begrenzt durch die "Südhang Straße" und die "Alfred- Nobel- Straße".

Der Geltungsbereich der 8. vereinfachten Änderung umfaßt das Flurstück 262.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2904 m².

4. *Anlaß der Planung*

Im 1966 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 3 "Im Füllen", Gemarkung Würgendorf wird für das übrige Grundstück als "unüberbaubare Grundstücksfläche" ausgewiesen.

Der Eigentümer des o.g. Grundstückes blieb bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich einer optimalen Grundstücksausnutzung unberücksichtigt.

Ziel der 8. vereinfachten Änderung ist die Ausweisung von 5 Bauspiegeln, um einerseits eine intensivere Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen und andererseits die bereits vorhandene Bebauung zwischen "Südhang" und "Alfred- Nobel- Straße" aus städtebaulicher Sicht zu aroundieren.

5. *Planinhalt*

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Unverändert zum Bebauungsplan Nr. 3 "Im Füllen" wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf 0,8 nicht überschreiten.

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

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

5.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bau ONW)

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

1. Dachform

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer.

Für untergeordnete Nebengebäude können auch Flachdächer zugelassen werden.

2. Dachneigung

Die Dachneigung geneigter Dächer muß mindestens 28° und darf höchstens 38° betragen.

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.

4. Traufhöhe

Die talseitige Traufhöhe wird auf 6 m ab Straßenoberkante festgelegt.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

5.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Grundstücks erfolgt über die "Südhang Straße" und die "Alfred- Nobel- Straße".

6. Wasserversorgung

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

7. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem und ist durch den Abwasserverband Hellertal und die Gemeinde Burbach sichergestellt.

Der Paragraph 51 a (1) LWG verpflichtet zur Versickerung bzw. Verrieselung von Niederschlagswasser oder zur ortsnahen Einleitung in ein Gewässer bei Erstbaumaßnahmen nach dem 01.01.1996.

Eine Versickerung oder Vorrichtung vor Ort ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, da der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist (§ 51 a (4) LWG).

Die Beseitigung des Niederschlagswassers der noch unbebauten Grundstücke ist somit bei der Berechnung des Kanalisationsnetzes mitkalkuliert worden.

Hinweis: Für die Bauspiegel an der "Alfred- Nobel- Straße" ist bei der Bebauung die Lage des Abwasserkanals in den Straßen zu berücksichtigen.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

9.1 Ausgangszustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Im Füllen" wird derzeit als private Grünfläche, überwiegend als Grünland, genutzt. Ein Grundstück ist bereits bebaut. Nach bestehendem Planungsrecht ist die übrige Fläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Sie befindet sich innerhalb der Ortslage.

9.2 Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden (siehe Anlage). Durch die Festsetzung von Anpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann im Plangebiet ein Ausgleich von 83 % erbracht werden. Da es sich um eine Fläche innerhalb der Ortslage handelt und somit keine Flächen aus der freien Landschaft durch die Planung betroffen sind, wird dies als ausreichend angesehen, zumal Alternativen nicht gegeben sind.

9.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird folgendes festgesetzt:

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

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe, z. B.: *Spitzahorn (Acer platanoides), Birke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium),*

Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster), **oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.**

Die Neuanpflanzung muß folgende Mindestanforderungen 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 Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

10. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen im Plangebiet sind nicht mehr erforderlich, da das Grundstück einem Eigentümer gehört und die Erschließung gesichert ist (s.o.)

11. 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.: 0 27 61/ 12 61) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein- Westfalen).

Burbach, den 13.11.1997

Der Bürgermeister

Droege

Anlage

Eingriffsbilanzierung

8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Im Füllen"

Gesamtgröße: 2.904 m² **Datum: 13.11.1997**

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.	1.	Überbaubare Fläche	96	1	-1	0	0
2.	11.	Nicht überbaubare Grundstücks-fläche	2.808	3	0	3	8.424
						Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8):	**8.424**

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	1.162	1	-1	0	0
B.	11.	Nicht überbaubare Grundstücks-fläche (strukturreich)	1. 742	3	+1	4	6.968
						Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8):	**6.968**

C. Gesamtbilanz	
Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A	- 1.456
Ausgleich in %	**83**

Erläuterungen:

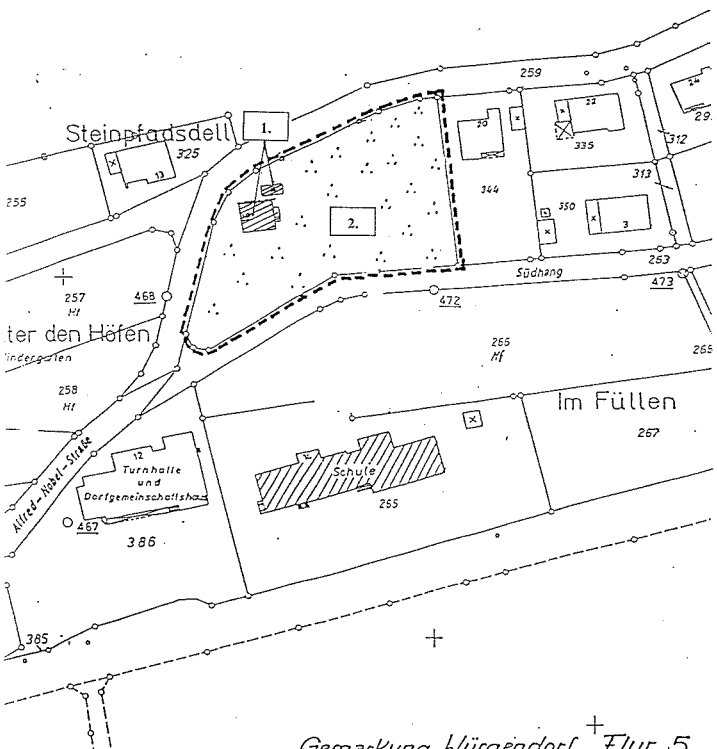
zu Fläche 2.: Es handelt sich nicht um eine nach § 62 LG NW geschützte Fläche. Bewertet wurde der Zustand nach den Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan.

zu Fläche A.: Da der in der Änderung 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.

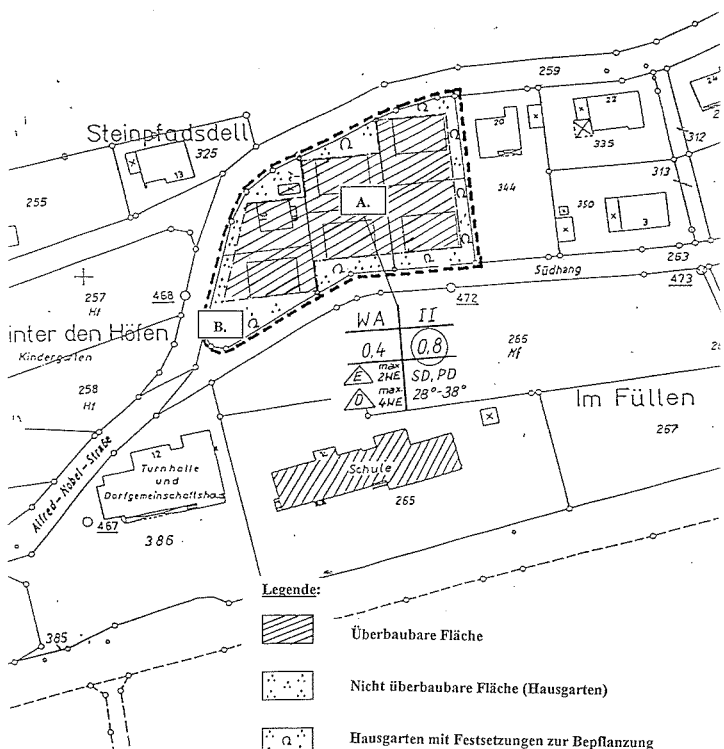
Eingriffsbilanzierung - Pläne

A. Ausgangszustand des Plangebietes/Bestehendes Planungsrecht



Gemarkung Würgendorf, Flur 5
Maßstab: 1: 1000

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



Legende:

- Überbaubare Fläche
- Nicht überbaubare Fläche (Hausgarten)
- Hausgarten mit Festsetzungen zur Bepflanzung

weitere Planzeichen: siehe Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes