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

Begründung

Bebauungsplan Nr. 5 "Am Wasen", 10. vereinfachte Änderung
Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

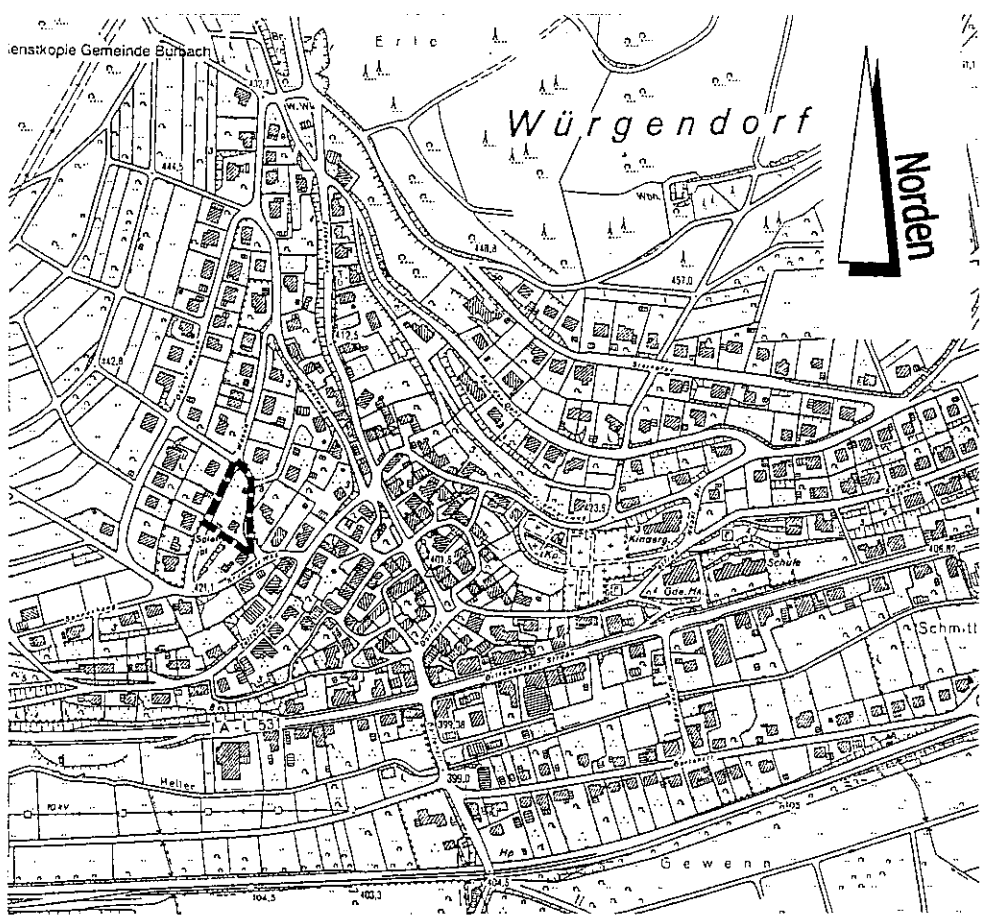
Dienstkopie Gemeinde Burbach

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 des Grundstückes Gemarkung Würgendorf, Flur 5, Flurstück 179 plant die Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf dem o.g. Grundstück. Das Grundstück liegt im Bebauungsplan Nr. 5 "Am Wasen" und ist vollständig erschlossen, weist jedoch nur im südlichen Bereich eine verhältnismäßig kleine "überbaubare Fläche" aus, die bereits einer baulichen Nutzung zugeführt wurde. Die bauliche Ausnutzung des nördlichen Bereiches erscheint nicht nur aufgrund der Grundstücksgröße sinnvoll, sondern auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten, da hierdurch eine Verdichtung des bebauten Ortsteils und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden bewirkt werden kann. Um eine planungsrechtliche Basis für die o.g. Maßnahme zu erreichen, ist es somit notwendig, die "überbaubare Fläche" entsprechend zu erwirken.

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 18.02.2003 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 " ", Nr. am veröffentlicht. Die Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung erfolgte in der Zeit vom bis 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 bis 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 .
In gleicher Sitzung beschloss der Rat die . vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. " ", Gemarkung , 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.

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Würgendorf, Flur 5, Flurstück 179 plant die Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf dem o.g. Grundstück. Das Grundstück liegt im Bebauungsplan Nr. 5 "Am Wasen" und ist vollständig erschlossen, weist jedoch nur im südlichen Bereich eine verhältnismäßig kleine "überbaubare Fläche" aus, die bereits einer baulichen Nutzung zugeführt wurde. Die bauliche Ausnutzung des nördlichen Bereiches erscheint nicht nur aufgrund der Grundstücksgröße sinnvoll, sondern auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten, da hierdurch eine Verdichtung des bebauten Ortsteils und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden bewirkt werden kann. Um eine planungsrechtliche Basis für die o.g. Maßnahme zu erreichen, ist es somit notwendig, die "überbaubare Fläche" entsprechend zu erwirken.

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 18.02.2003 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. 5 am 07.03.2003 veröffentlicht. Die Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung erfolgte in der Zeit vom 17.03.2003 bis 16.04.2003 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 21.02.2003 bis 16.04.2003 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 03.06.2003.

In gleicher Sitzung beschloss der Rat die 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 "Am Wasen", Gemarkung Würgendorf, 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. 5 "Am Wasen", Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach vom 23.10.1986.

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Würgendorf in der Gemarkung Würgendorf, Flur 5, Flurstück 179. Der Änderungsbereich wird im Norden, Osten und Süden durch die Wohnbebauung des "Krummen Weges" und im Westen durch die Wohnbebauung des "Unteren Wasens" begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird unverändert zum bisher gültigen Planungsrecht aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 Abs. 1, 2 und 3 Bau NVO festgesetzt.

8.2 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 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf maximal 0,8 festgesetzt. Die Geschossigkeit wird ebenfalls unverändert gegenüber dem derzeit gültigen Planungsrecht auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

8.3 Bauweise

Neben der offenen Bauweise wurden für das Plangebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Haus 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.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die im Verhältnis zur Grundstücksgröße relativ kleine "überbaubare Grundstücksfläche" wird nach Norden hin so erweitert, dass eine insbesondere auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvolle bauliche Nutzung und damit Verdichtung des bebauten Ortsteils erfolgen kann.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsplanung werden in die Bebauungsplanänderung übernommen und mit Blick auf die teilweise abweichenden örtlichen Gebäudegestaltungen bereits vorhandener Bebauung flexibler gestaltet.

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße "Unterer Wasen".

9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße "Unterer Wasen" bzw. über den "Krummen Weg".

10.0 Wasserversorgung

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

11.0 Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im 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 Straße "Unterer Wasen" bzw. "Krummer Weg" 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 ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt; ein Hausanschluss für das vorhandene Gebäude besteht bereits.

13.0 Gasversorgung

Eine Niederdruckgasleitung der RWE Gas AG liegt im Bereich der Straße "Unterer Wasen". Ein Anschluss an das vorhandene Gasnetz ist auf Antrag möglich.

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 von 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 LG NRW geschützte Biotope liegen nach Erkenntnissen der Verwaltung und der Kartierung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten im Plangebiet nicht vor.

14.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

15.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind seitens der Gemeinde Burbach nicht erforderlich, da sich der Bereich im Besitz eines Eigentümers befindet und bereits erschlossen 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 03.06.2003
Der Bürgermeister
i.A.

Feigs

Anlage(n):