Gemeinde Burbach
- Amt 60/ Planung -
61100902.02v/fei/st

Burbach, den 09.02.2001

BEGRÜNDUNG

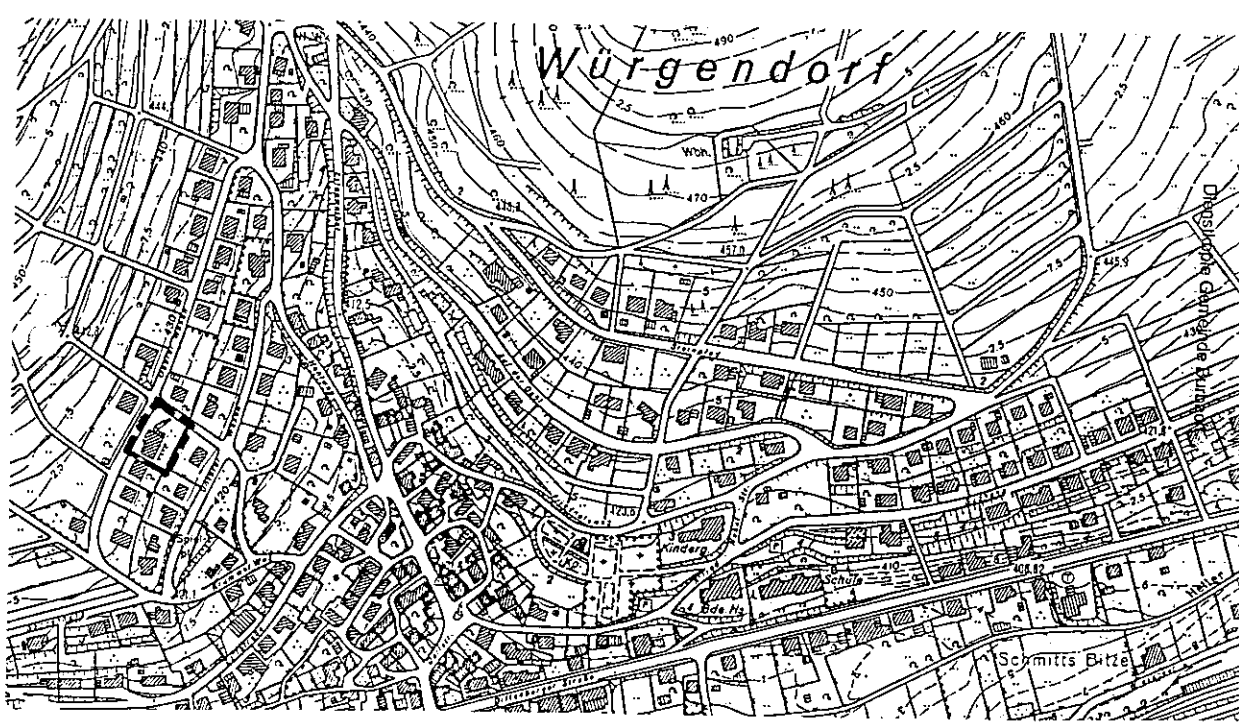
Bebauungsplan Nr. 5 "Am Wasen", 8. vereinfachte Änderung, Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

1.0 Verfahrensstand

- ☐ Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB
- ☐ Beschluß zur Durchführung der öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- ☒ Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB

2.0 Übersichtsplan

Die Abgrenzung des Gebietes geht aus nachstehender Skizze hervor.
- - - Gebietsabgrenzung



Dienstkopie Gemeinde Burbach

3.0 Anlaß und Ziele der Planaufstellung

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Würgendorf, Flur 5, Flurstück 187, plant die Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf dem o.g. Grundstück. Die im Jahre 1966 in Kraft getretene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Wasen" Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach, setzt nur im südlichen 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 nördlichen Bereich, da einerseits eine ausreichend dimensionierte technische Erschließung vorliegt und andererseits durch das Vorhaben eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung dieses Bereiches durch Schließung der Baulücke 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.

4.0 Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als "Wohnfläche" dargestellt. Die Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden; folglich ist eine Genehmigung durch die Bezirksregierung nicht erforderlich. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In der Sitzung des Rates am 24.10.2000 wurde der Aufstellungsbeschluß zur o.g. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB gefaßt sowie der Beschluß zur öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung des o.g. Bauleitplanverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

5.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und Rechtswirksamkeit zum 01.01.1998 (BGBL. 2141).

Baunutzungsverordnung (Bau NVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. IS 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)

Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung 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 09.11.1999 (GV NW S 590).

6.0 Übergeordnete Planvorgaben

6.1 Vorbereitende Bauleitplanung

* Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.1974

6.2 Verbindliche Bauleitplanung

* Bebauungsplan Nr. 5 "Am Wasen", Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1965.

* Bebauungsplan Nr. 5 "Am Wasen", vereinfachte Änderung, Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.1966.

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Würgendorf, Flur 5, Flurstück 187, in der bebauten Ortslage von Würgendorf.
Der Änderungsbereich wird im Norden, Osten und Westen durch Wohnbebauung und im Westen durch die Straße "Oberer Wasen" begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,1 ha.

Dienstkopie Gemeinde Burbach

8.0 Planinhalte

8.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bereich wird unverändert der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Wasen" als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) 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.

8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Wasen" festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird im Norden des Grundstückes um ca. 15 m vergrößert, um eine größere Flexibilität bei der Stellung des zukünftigen Gebäudes zu erwirken.

8.4. Örtliche Bauvorschriften

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

9.0 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Planänderungsbereiches ist sichergestellt über die Straße "Am Wasen".

10.0 Wasserversorgung

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

11.0 Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal und die Verbandsklär anlage in Herdorf.

11.2 Niederschlagswasser

Bei der Dimensionierung des Mischkanalsystems in der Straße "Oberer Wasen" 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.

13.0 Gasversorgung

Ein Anschluß an das vorhandene Gasnetz der Westfälischen Ferngas AG im Bereich der Straße "Oberer Wasen" oder über den Stichweg zur Straße "Unterer Wasen" ist möglich und muß bei Bedarf bei der Westfälischen Ferngas beantragt werden.

14.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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 (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.

Dienstkopie Gemeinde Burbach

14.2 Nach § 62 Landschaftsgesetz (LG) NW geschützte Biotope

Nach § 62 LG geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.

15.0 Bodenordnung

Seitens der Gemeinde Burbach bedarf es keiner bodenordnerischen Maßnahmen, da sich das Flurstück 187 im Besitz eines Privateigentümers befindet.

16.0 Denkmalschutz

Im Planbereich befinden sich keine Baudenkmäler, so daß lediglich hinsichtlich evtl. Bodenfunde bei der Bebauung des Plangebietes entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind. Im Rahmen der Bauleitplanung wird diesem Erfordernis durch den nachfolgenden Hinweis Rechnung getragen:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, 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, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdekkungsstätte ist mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen)":

17.0 Plan

Der Plan liegt als Anlage bei.

Burbach, den 09.02.2001
Der Bürgermeister
i. A.

Tielmann