11 20

Gemeinde Burbach
- Amt 60/ Planung -
61101501.12b/fei/kl

Burbach, den 02. Februar 2001

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 33 "Neuwiese", 1. vereinfachte Änderung, Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

1.0 Verfahrensstand

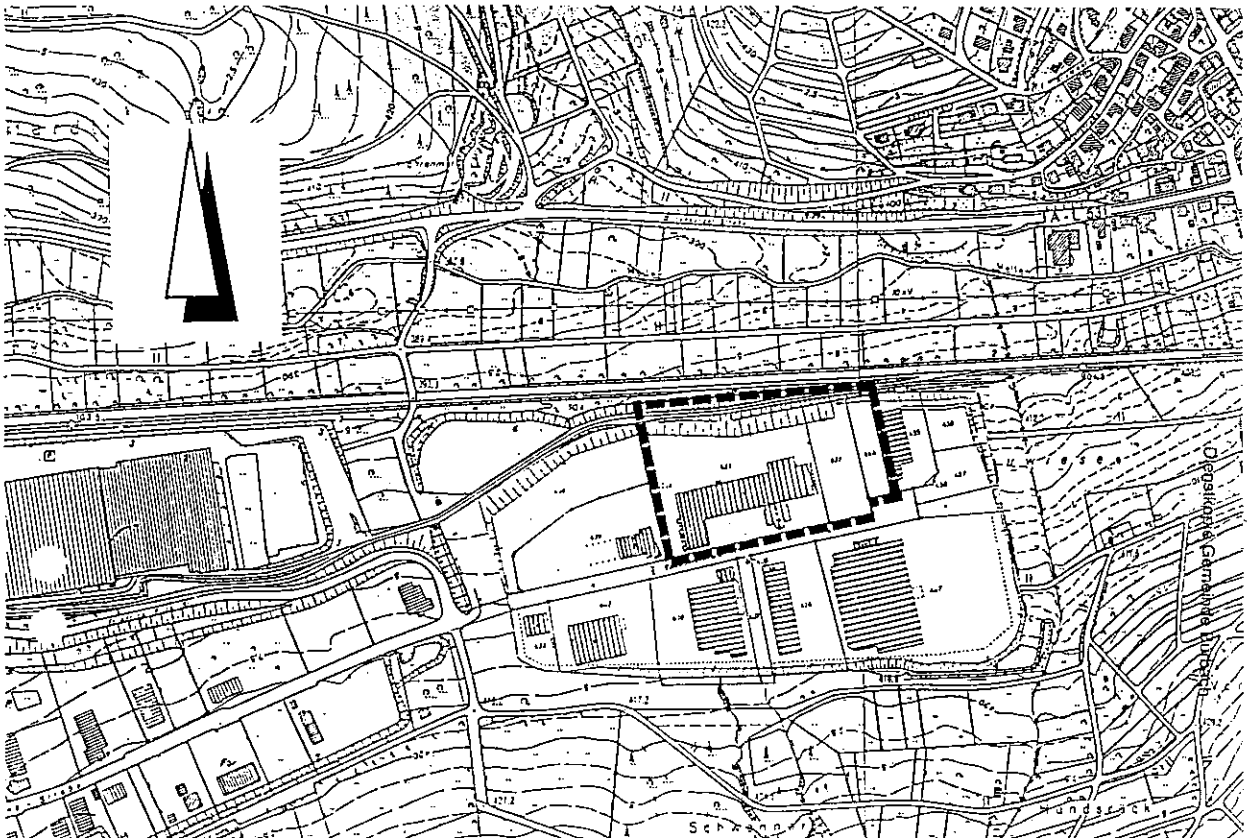
☐ Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB

☒ 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 6, Flürstücke 423, 427 und 446 plant die Erweiterung der vorhandenen Produktionshalle um ca. 40 m im nördlichen Bereich des Flurstückes 423, um den Produktionsablauf bei steigendem Expansionsbedarf auf diesen Standpunkt konzentrieren zu können. Bei dieser geplanten Baumaßnahme wird die nördliche Baugrenze um ca. 10 m überschritten.

Um eine planungsrechtliche Basis für die o.g. Maßnahme zu erwirken, ist es notwendig, den Bebauungsplan, d.h. die Baugrenze entsprechend dem o.g. Planvorhaben zu ändern.

4.0 Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Die Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden; eine Genehmigung durch die Bezirksregierung ist nicht erforderlich.

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Ziffer 1 BauGB verzichtet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.In der Sitzung des Rates am 05.12.2000 wurde der Aufstellungsbeschluß zu 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 Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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 un die Dartsellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlnzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBL. IS. 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. 33 "Neuwiese", Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Würgendorf, Flur 6, Flurstücke 423, 427 und 446 südlich der bebauten Ortslage von Würgendorf im Industriegebiet Burbach / Würgendorf. Der Änderungsbereich wird im Norden durch die Eisenbahntrasse " Betzdorf / Dillenburg ", im Osten, Süden und Westen durch bereits vorhandene Gewerbebetriebe begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,7 ha.

8.0 Planinhalte

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich gliedert sich im Ursprungsbebauungsplan Nr. 33 "Neuwiese" in drei Teilbereiche unterschiedlicher Nutzungsarten. Diese werden unverändert in die 1. vereinfachte Änderung übernommen. Die Zulässigkeiten der Gewerbebetriebe werden ebenfalls unverändert übernommen. Es wird auf die Abstandsliste des o.g. Bebauungsplans verwiesen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unverändert zum o.g. Bebauungsplan mit 0,8 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls unverändert für den östlichen Planbereich mit 1,6 begrenzt. Die höchstzulässige Höhe der baulichen Anlage beträgt gleichbleibend im westlichen Planbereich maximal 12,00 m und im östlichen Planbereich maximal 10,00 m .

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im nördlichen Bereich um ca. 10 m erweitert,

Dienstkopie Gemeinde Burbach

um den Produktionsablauf bei steigendem Expansionsbedarf auf diesen Standort konzentrieren zu können. Bei dieser Maßnahme wird die im Bebauungsplan als "private Grünfläche" festgesetzte Grünfläche überplant. (siehe Punkt 14.0)

9.0 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der o.g. Grundstücke ist bereits über die Carl-Benz-Str. sichergestellt.

10.0 Wasserversorgung

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

11.0 Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal

11.2 Niederschlagswasser

Für den gesamten Bereich Industriepark Burbach / Würgendorf erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung bereits im Trennsystem. Der Änderungsbereich ist bei der Dimensionierung des Trennsystems bereits berücksichtigt.

12.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

13.0 Gasversorgung

Ein Anschluß des Plangebietes an die vorhandene Gashochdruckleitung der Westfälischen Ferngas AG in der "Carl-Benz-Str." ist möglich .

14.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

14.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Ausgangszustand des Plangebietes/Bestehendes Planungsrecht

Nach dem bestehenden Planungsrecht sind im Plangebiet überbaubare, nicht überbaubare Flächen sowie private Grünflächen festgesetzt. Zu einem großen Teil ist das Plangebiet bereits bebaut bzw. versiegelt. Für die privaten Grünflächen sind keine Anpflanzungen oder sonstige Nutzungsvorgaben festgesetzt.

Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die bebaubare Fläche erweitert, dafür fallen 1.250 m² private Grünfläche weg (siehe Anlage). Damit wird dieser Bereich nach dem Bewertungsmodell der Gemeinde Burbach von 2 auf 0 ökologische Wertpunkte abgewertet, es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 2.500 Punkten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Da im Plangebiet nicht genügend Fläche für eine Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung steht, wird eine Ersatzmaßnahme auf der Parzelle Gemarkung Würgendorf Flur 4 Nr. 523 durchgeführt.

Auf der Parzelle von 896 m² Größe wird folgende Maßnahme festgesetzt:

Entfernen der Nadelgehölze
und Anlegen eines Waldrandes aus heimischen Laubgehölzen
durch Anpflanzen von

1 Baum I.Ordnung je 100 m²
der folgenden Arten:
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

und

2 Bäumen II.Ordnung je 100 m²
der folgenden Arten:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sandbirke (Betula pdendula)

sowie 5 Heistern u. 40 Sträuchern je 100 m²
der folgenden Arten:
Hasel (Corylus avellana)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata)
Himbeere (Rubus idaeus)
Brombeere (Rubus fruticosus).

Dienstkopie Gemeinde Burbach

Vor Ort festzulegende Bereiche am südlichen Rand der Fläche sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Damit wird die Fläche um 3 Punkte aufgewertet, es ergibt sich ein Plus von 2.688 Punkten. Damit kann das Defizit von 2.500 Punkten zu über 100 % ausgeglichen werden.

14.2 Nach § 62 Landschaftsgesetz (LG) NW geschützte Biotope

Geschützte Biotope nach § 62 Landschaftsgestz NW kommen im Plangebiet nicht vor.

15.0 Bodenordnung

Es bedarf keiner bodenordnerischen Maßnahmen, da sich o.g. Flurstücke im Besitz eines Privateigentümers befinden.

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:

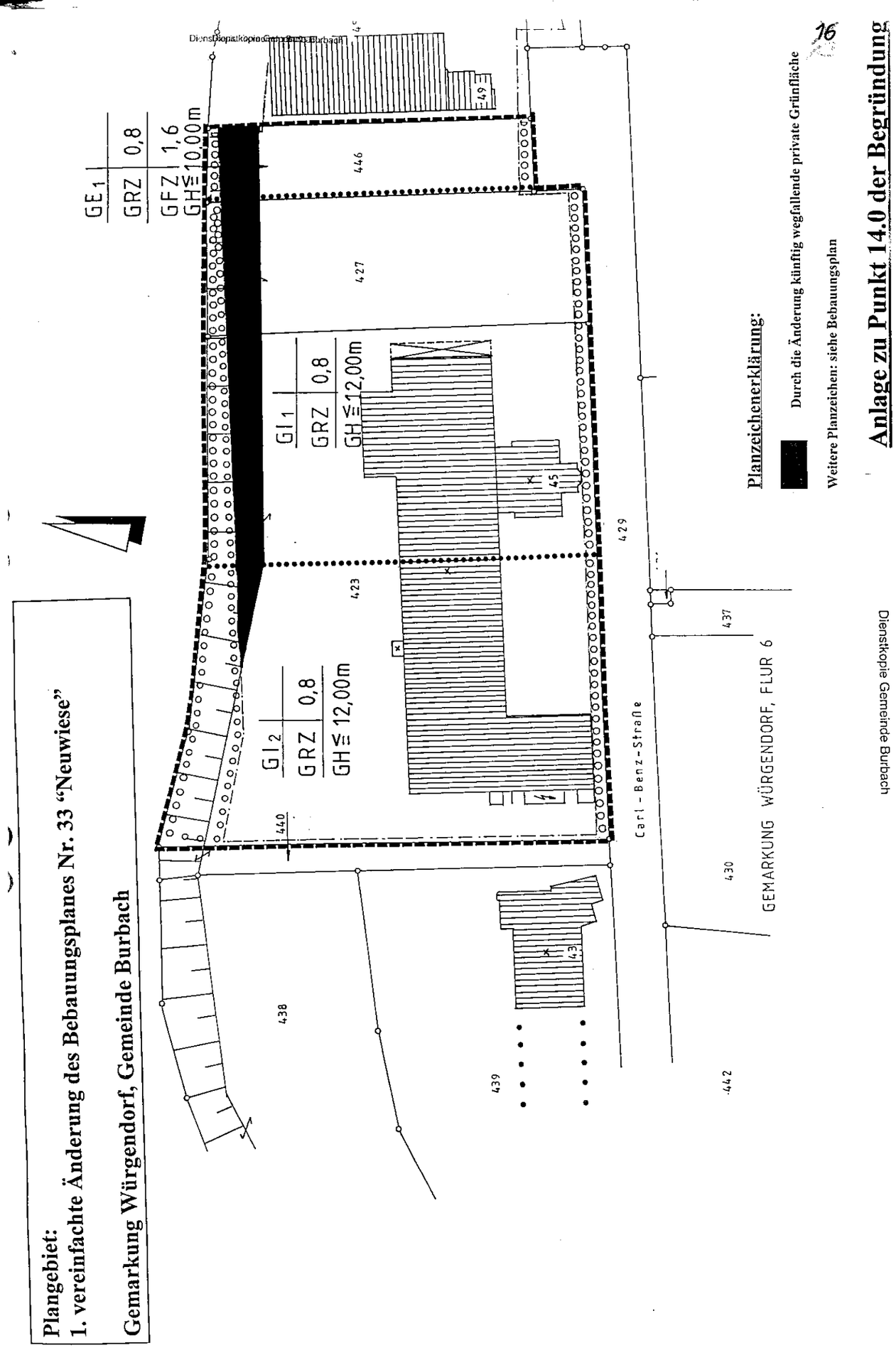
"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulter-, und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. H. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mind. 3 Werktage in unverädertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen)" .

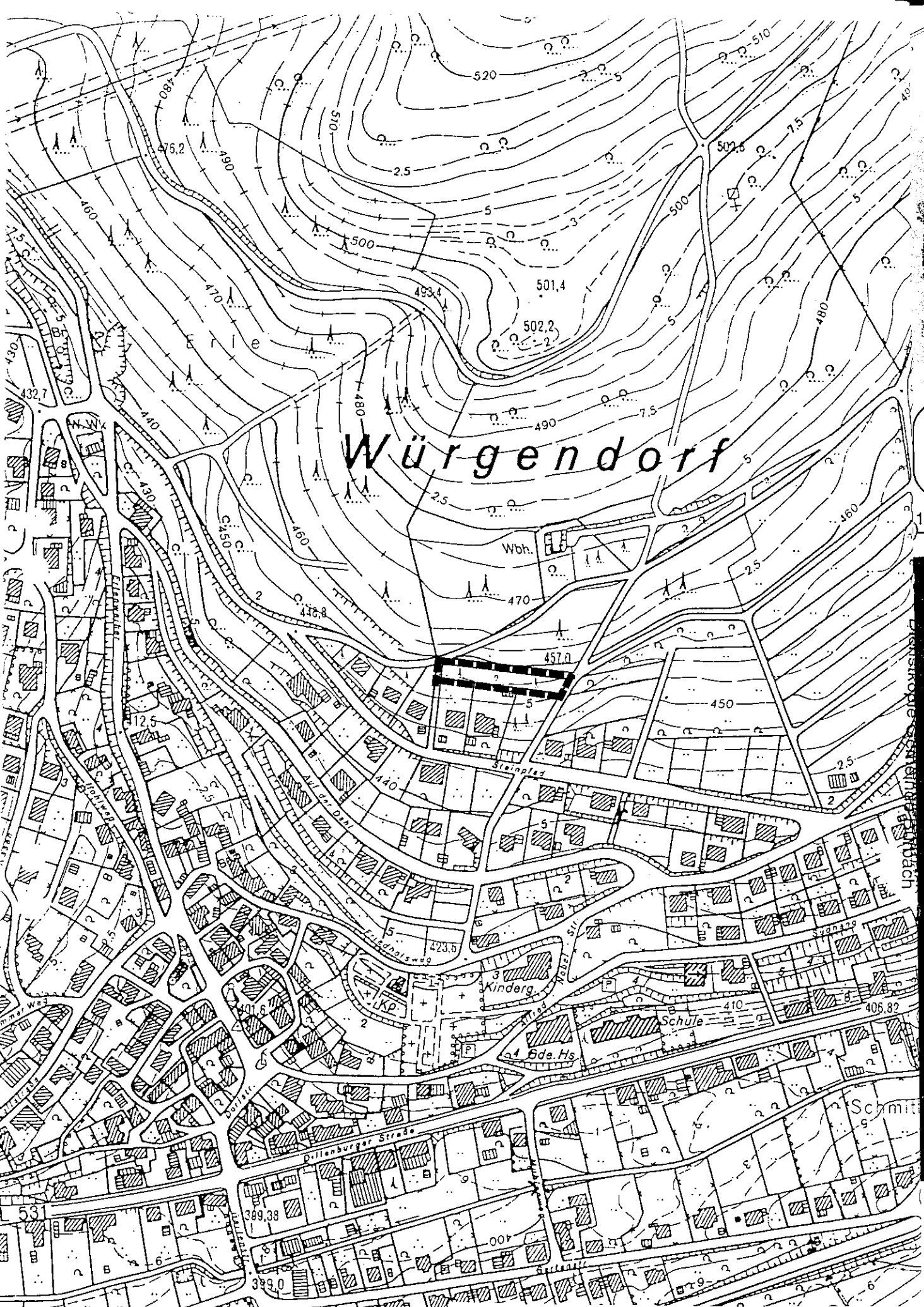
17.0 Plan

Der Plan liegt als Anlage bei.

Burbach, den 02.02.2001
Der Bürgermeister
i. A.

Tielmann





Anlage zu Punkt 14.0 der Begründung

Ausgleichsfläche für Ersatzmaßnahmen

Gemarkung Würgendorf Flur 4 Flurstück 5