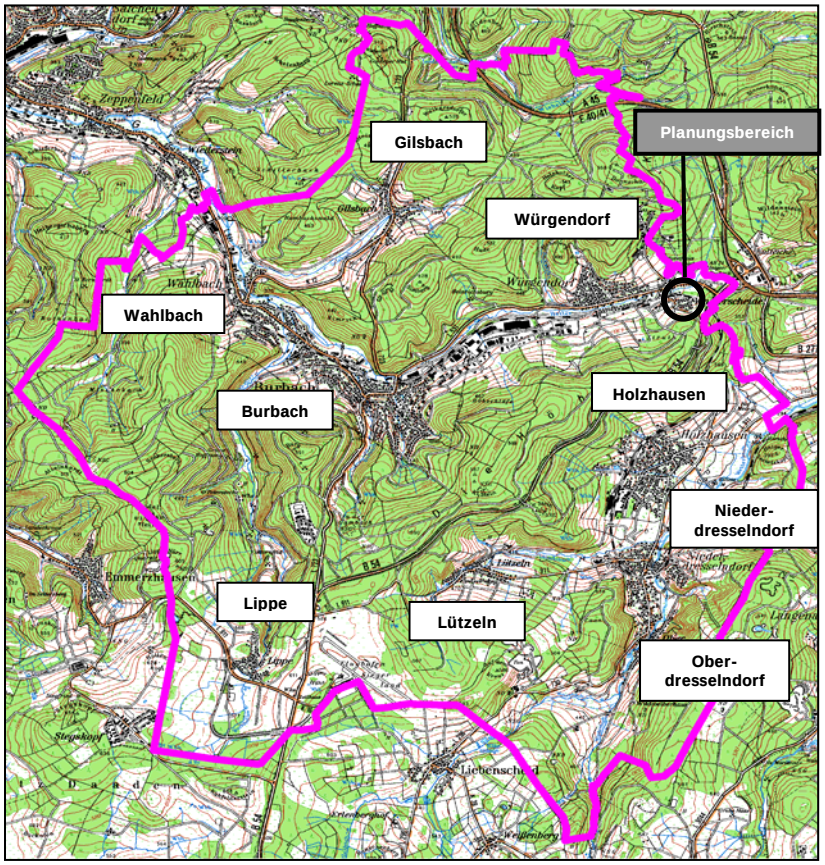


Begründung

Erweiterung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB im Bereich"Oberer Wolfhain" Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

GEMEINDE BURBACH
Stadtplanung

Projektbearbeitung und Projektbetreuung

Gemeinde Burbach
Fachbereich 3 – Bauen, Planen, Umwelt
Eicher Weg 13
57299 Burbach
Dipl. Ing. Christian Feigs
Telefon: 02736 / 45 61
Telefax: 02736 / 45 55
E-mail: c_feigs@burbach-siegerland.de
Mitarbeit: Ulrike Strunk

Bearbeitungsstand: 27.06.2006

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung 4

2.0 Bauleitplanverfahren 4
2.1 Verfahrensstand 4
2.2 Verfahren 4

3.0 Lage und Größe des Plangebietes 5
3.1 Lage und Abgrenzung 5
3.2 Größe und Gliederung 5
3.3 Lageplanübersicht 6

4.0 Baubestand 7

5.0 Plangrundlagen 7
5.1 Bestand 7
5.2 Planung 8
5.3 Plangrundlagenübersicht 8

6.0 Planinhalte 9
6.1 Art der baulichen Nutzung 9
6.2 Maß der baulichen Nutzung 9
6.3 Bauweise 9
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 10
6.5 Örtliche Bauvorschriften 10

7.0 Verkehrserschließung 10
7.1 Äußere Erschließung 10
7.2 Innere Erschließung 10
7.3 Erschließungsplanübersicht 11

8.0 Wasserversorgung 11

9.0 Abwasserbeseitigung 11
9.1 Schmutzwasser 11
9.2 Niederschlagswasser 12

10.0 Stromversorgung 12

11.0 Gasversorgung 12

12.0 Telekommunikation 12

13.0 Natur und Landschaft 13

14.0 Bodenbewertung 13
14.1 Altlasten 13
14.2 Kampfmittel 14
14.3 Bergbau 14

15.0 Bodenordnung 14

16.0 Denkmalschutz 14

17.0 Quellenverzeichnis 15
17.1 Gesetzesgrundlagen 15
17.2 Plangrundlagen 15
17.3 Sonstige 15
18.0 Anlagen 15

1.0 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Burbach plant die Erweiterung der Satzung gemäß § 34 BauGB in der Gemarkung Würgendorf, Flur 4, Flurstück 980 (teilweise) im Bereich hangseitig der Straße "Oberer Wolfhain", da einerseits die Erschließung dieses Bereiches durch die erst kürzlich abgeschlossene Straßenbaumaßnahme der gesamten Straße "Oberer Wolfhain" sichergestellt wurde und andererseits eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des bebauten Ortsteils "Wasserscheide" erfolgen kann. Ferner können durch diese Maßnahme mindestens drei zusätzliche Bauplätze für Wohnbebauung im Ortsteil Würgendorf-Wasserscheide angeboten werden.

2.0 Bauleitplanverfahren

2.1 Verfahrensstand

- ☒ Aufstellungsbeschluss ohne Umweltprüfung gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Nachbarkommunen und der Träger öffentlicher Belange gemäß §2 Abs.2 BauGB und §4 Abs.1 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung ohne Umweltbericht gemäß §3 Abs.2 BauGB
- ☒ Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB

2.2 Verfahren

In der Sitzung des Rates der Gemeinde Burbach am 28.08.2001 wurde der Aufstellungsbeschluss ohne Umweltprüfung für die Erweiterung der Satzung nach §34 BauGB im Bereich „Oberer Wolfhain“ gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB gefasst, sowie der Beschluss zur Durchführung der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Nachbarkommunen und Träger öffentlicher Belange gemäß §2 Abs.2 BauGB und §4 Abs.1 BauGB. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt der Gemeinde Burbach „burbach aktuell- Gemeinde Nachrichten“ Nr. 5 am 02.05.2003 bekanntgemacht.
Die 1. Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienststunden vom 12.05.2003 bis 11.06.2003. Die Nachbarkommunen und Träger öffentlicher Belange wurden vom 30.04.2003 bis 11.06.2003 am Verfahren mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt. Die Abwägungen der eingegangenen Anregungen sowie der Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung des o.g. Bauleitplanverfahrens gemäß §3 Abs.2 BauGB erfolgten in der Sitzung des Rates am 29.07.2003.

Der Beschluss zur Offenlage wurde im Amtsblatt der Gemeinde Burbach „burbach aktuell- Gemeinde Nachrichten“ Nr. 5 am 10.03.2006 bekanntgemacht. Die Offenlage des Planwerkes und der Begründung erfolgte im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienststunden vom 20.03.2006 bis 19.04.2006. Die Nachbarkommunen und die Träger öffentlicher Belange wurden vom 17.03.2006 bis 19.04.2006 an der Offenlage mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt.
Die Abwägungen der eingegangenen Anregungen sowie der Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB in der Bekanntmachung vom 03.08.2001 erfolgten in der Sitzung des Rates vom 27.06.2006. Die Begründung wurde in gleicher Sitzung beschlossen.

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

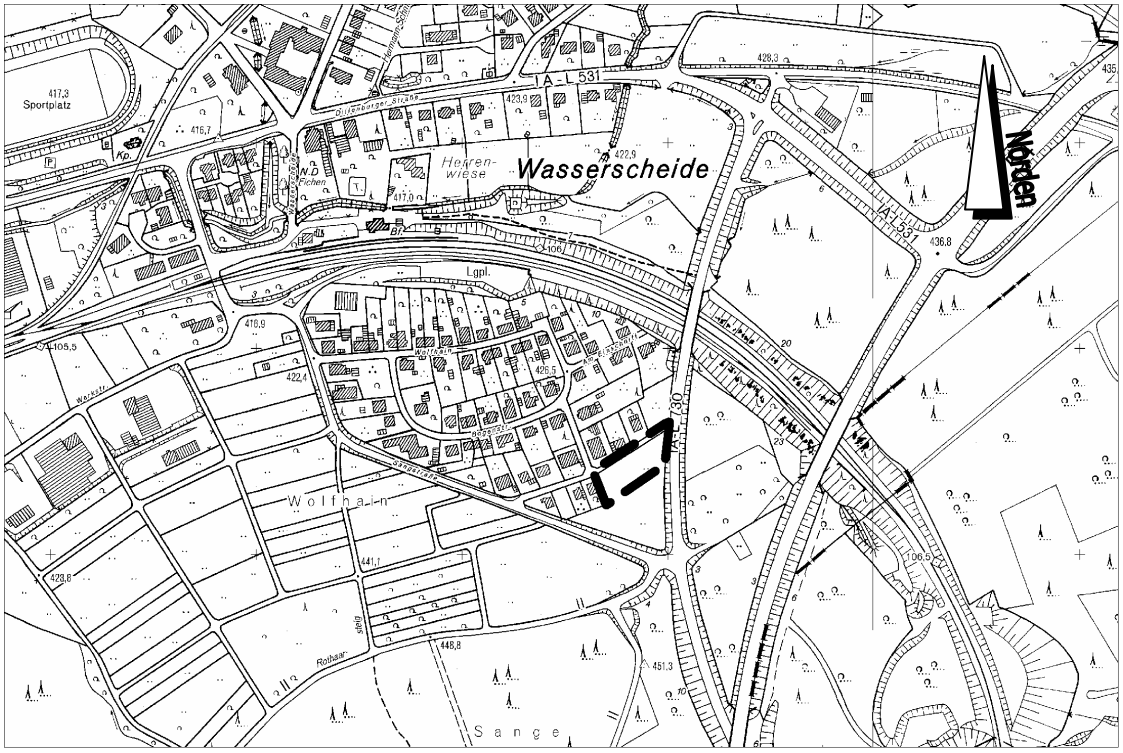
Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Würgendorf, Flur 4, Flurstück 900 (teilweise) südlich der bebauten Ortslage von Würgendorf-Wasserscheide. Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch vorhandene Wohnbebauung, im Osten durch die Landstraße L 730 Würgendorf/Holzhausen und im Süden durch „Fläche für die Landwirtschaft“ begrenzt.

3.2 Größe und Gliederung

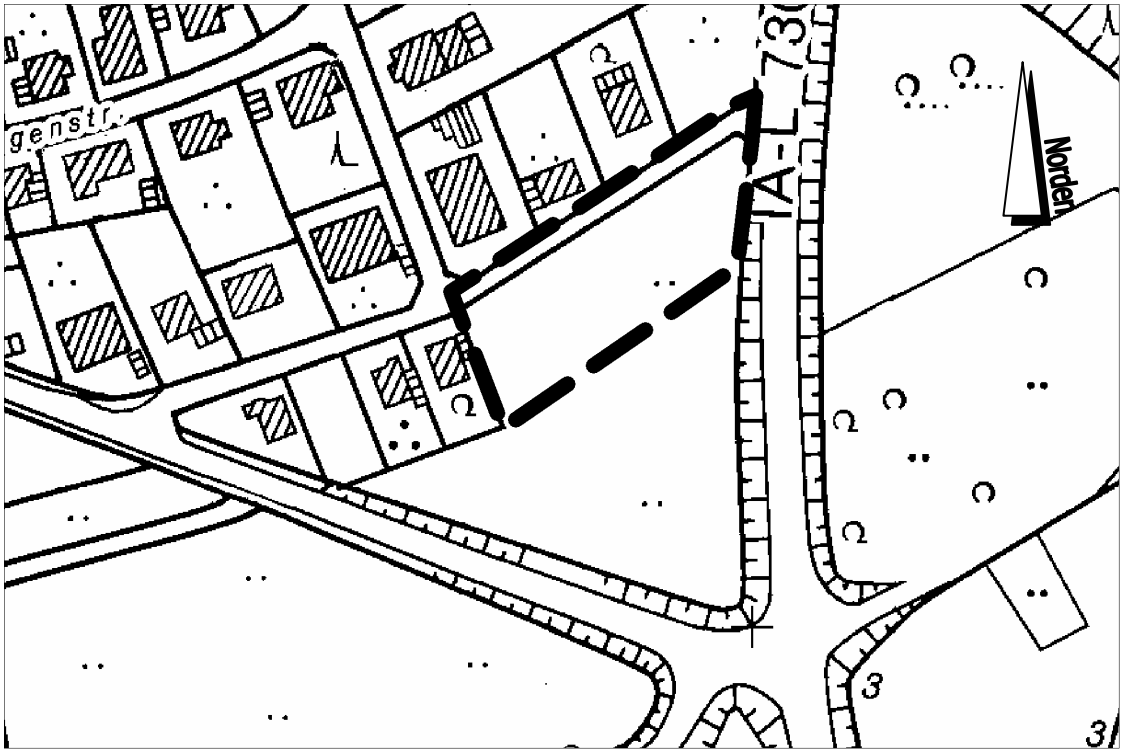
Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 0,2 ha ohne externe Ausgleichsflächen.

Hinsichtlich der Gliederung des Plangebietes in Flächengrößen und Nutzungen von Bestand und Planung wird auf die naturschutzrechtliche Eingiffs- und Ausgleichsbilanzierung zu dieser Bauleitplanung verwiesen.

3.3 Lageplanübersicht



Lageplan – Auszug Deutsche Grundkarte (ohne externe Ausgleichsflächen)
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches



Detaillageplan Auszug Deutsche Grundkarte (ohne externe Ausgleichsflächen
– – – – ·Abgrenzung des Geltungsbereiches



Luftbild – Auszug (ohne externe Ausgleichsflächen)
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches

4.0 Baubestand

Im Planbereich befindet sich keine baulichen Anlagen, da der Bereich bis dato landwirtschaftlich genutzt wurde.

5.0 Plangrundlagen

5.1 Bestand

Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1989 als „Agrarbereich“ ausgewiesen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als “Fläche für die Landwirtschaft” gemäß §5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Der gesamte Planbereich liegt im Außenbereich gemäß §35 Baugesetzbuch (BauGB).

5.2 Planung

Übergeordnete Planung

Eine Anpassung der geplanten Wohngebietsausweisung in diesem Bereich an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe nicht erforderlich bzw. bereits durch die Landesplanung abgedeckt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Rahmen der 1. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burbach wird dieser Bereich von “Fläche für Landwirtschaft” in “Wohnbaufläche” gemäß §5 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB geändert.

Verbindliche Bauleitplanung

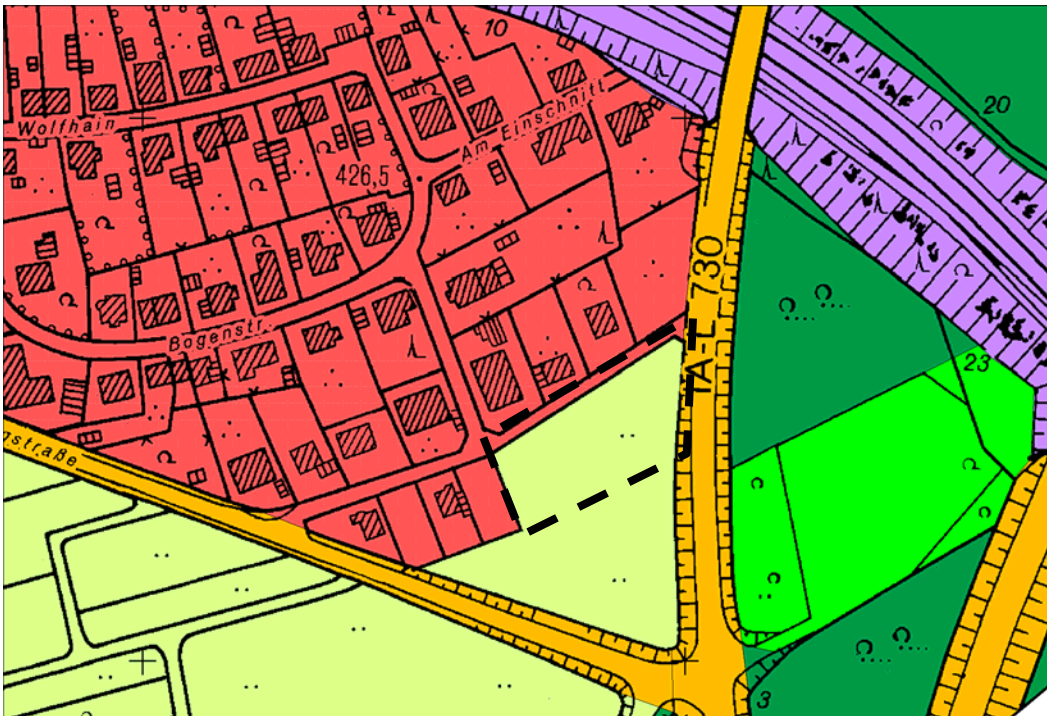
Für den gesamten Planbereich wird die Erweiterung der Satzung gemäß §34 BauGB im Bereich “Oberer Wolfhain” aufgestellt.

5.3 Plangrundlagenübersicht



Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreise Siegen–Wittgenstein u. Olpe) vom 10.10.1989

▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪ Planungsbereich



Flächennutzungsplan Gemeinde Burbach vom 03.07.1974
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches

6.0 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Eigenschaft des Planungsinstrumentes nicht festgesetzt. Die zukünftige Bebauung richtet sich somit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Eigenschaft des Planungsinstrumentes nicht festgesetzt. Die zukünftige Bebauung richtet sich somit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung.

6.3 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der Eigenschaft des Planungsinstrumentes nicht festgesetzt. Die zukünftige Bebauung richtet sich somit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Da sich der geplante Erweiterungsbereich der Satzung gemäß § 34 Abs.4 Ziffer 3 BauGB auf ein verhältnismäßig tiefes Grundstück bezieht, wird zumindest die „überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt, um eine geordnete städtebauliche Positionierung der entstehenden baulichen Anlagen zu gewährleisten.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften im Planbereich wird verzichtet, da für die unmittelbar im Norden angrenzende bestehende Innenbereichssatzung nach §34 BauGB auch keine gestalterischen Vorschriften bestehen (Gleichheitsgrundsatz).

7.0 Verkehrserschließung

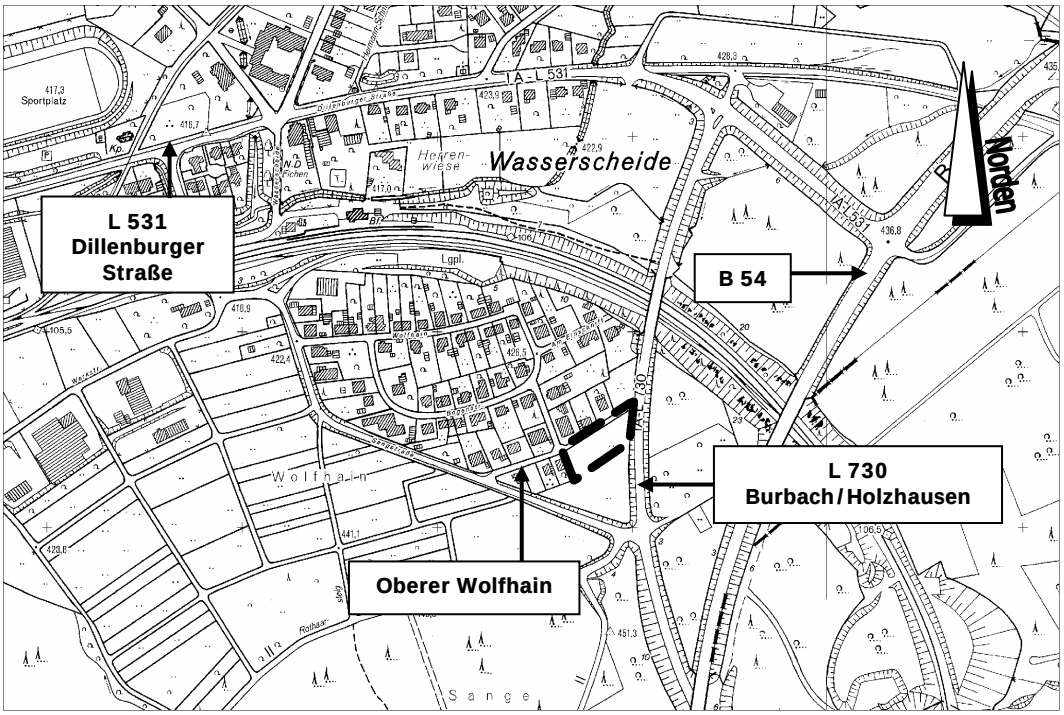
7.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Ortsteiles Würgendorf-Wasserscheide erfolgt über die Landstraße L 730 (Würgendorf/Holzhausen) bzw. die Landstraße L 531 (Würgendorf/Burbach) und über die von diesen Straßen abzweigende "Sangstraße". Da eine Zufahrt zum Planbereich ausschließlich über die von der "Sangstraße" wiederum abzweigende Stichstraße "Oberer Wolfhain" erfolgen darf, ist im Bereich der das Plangebiet östlich begrenzenden Landstraße L 730 insbesondere aus Verkehrssicherheitsgründen ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden. Ferner wird aus den gleichen Gründen in diesem Bereich eine Einfriedung festgeschrieben und mit Blick auf eine etwaige Immissionsproblematik zwischen Landstraße und Wohnbebauung folgender Hinweis in die Satzung aufgenommen:
Im Bereich des Plangebietes ist mit einer Immissionsbelastung durch das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Landstraße L 730 zu rechnen. Rechtliche Ansprüche seitens der Nutzer und Eigentümer des Plangebietes, die sich aus der höheren Belastung ableiten könnten, können gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau NRW nicht geltend gemacht werden. An den Wohngebäuden sind daher geeignete Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen der von der Landesstraße ausgehenden Emissionen zu treffen.

7.2 Innere Erschließung

Die Ausbildung eines inneren Erschließungssystems ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe des Grundstückes und dessen Zuschnitt nach bisherigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

7.3 Erschließungsplanübersicht



Auszug aus der Deutschen Grundkarte
– – – Abgrenzung des Geltungsbereiches

8.0 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planbereiches erfolgt durch die Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Wasserverband Siegerland. Ein Anschluss muss beim Tiefbau/Wasserwerk der Gemeinde Burbach beantragt werden.
Abstimmungen finden grundsätzlich während der Tiefbauplanungen und Umsetzung der Maßnahme zwischen der Gemeinde Burbach und dem Wasserverband statt.

9.0 Abwasserbeseitigung

9.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im bereits bestehenden Mischkanalsystem der Gemeinde Burbach und wird sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal mit einer Kläranlage in Herdorf, obwohl der gültige Generalentwässerungsplan für Würgendorf aus dem Jahre 1987 diesen Bereich nicht berücksichtigt. Seitens des Abwasserverbandes Hellertal wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Plangebietsausweisung nur ausnahmsweise und als Einzelfall zugestimmt wird.
Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im bereits vorhandenen Mischsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt

durch den Abwasserverband Hellertal mit einer Kläranlage in Herdorf. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung.

9.2 Niederschlagswasser

Bei der Dimensionierung des Mischkanalsystems in der Straße "Oberer Wolfhain" 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. Aufgrund des Trennerlasses des MUNLV vom 26.05.2004 ist nur die Einleitung von unbelastetem/unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig. Metalldächer sowie das Waschen von Fahrzeugen sind somit ausdrücklich im Plangebiet unzulässig.

10.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planbereiches erfolgt durch die RWE net AG; entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Ein Anschluss muss beim Versorgungsträger beantragt werden.
Abstimmungen finden grundsätzlich während der Tiefbauplanungen und Umsetzung der Maßnahme zwischen der Gemeinde Burbach und der RWE Net AG statt.

11.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes ist sichergestellt durch eine vorhandene Mitteldruckgasleitung der RWE Gas AG in der Straße "Oberer Wolfhain". Ein Anschluss an das bestehende Gasnetz ist möglich und ist bei Bedarf beim Unternehmen zu beantragen. Abstimmungen finden grundsätzlich während der Tiefbauplanungen und Umsetzung der Maßnahme zwischen der Gemeinde Burbach und der RWE Gas AG statt.

12.0 Telekommunikation

Im Bereich der Straße „Oberer Wolfhain“ liegen Leitungen der Deutschen Telekom, ein Anschluss an das Fernmeldenetz ist somit möglich. Ein Anschluss muss beim Versorgungsträger beantragt werden.
Abstimmungen finden grundsätzlich während der Tiefbauplanungen und Umsetzung der Maßnahme zwischen der Gemeinde Burbach und der Telekom statt.

13.0 Natur und Landschaft

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Um die Intensität des Eingriffs in Natur und Landschaft zu ermitteln, wurde eine Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell der Gemeinde Burbach durchgeführt (siehe Anlage).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Grünlandbrache. Die Nutzung wurde erst vor kurzem aufgegeben. Durch die Erweiterung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB wird die Errichtung von Wohnhäusern ermöglicht. Dies bedeutet einen Eingriff in den Naturhaushalt, der durch eine naturnahe Gestaltung eines Teils der Grundstücksflächen ausgeglichen werden soll. Dazu wird an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, auf der die Anlage und Erhaltung einer einreihigen Hecke sowie einer Obstwiese festgesetzt wird. Zusätzlich wird für die nicht überbaubaren Flächen ein Pflanzgebot je angefangene 200 m² festgesetzt.

Somit kann im Plangebiet ein Ausgleich von 93 % erreicht werden. Dies wird als ausreichend angesehen, da durch die Erweiterung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB eine sinnvolle Abrundung der Bebauung in einer Randlage der bebauten Ortslage ermöglicht wird.

13.2 Nach §62 LG NRW geschützte Biotope

Nach § 62 LG NRW geschützte Biotope kommen im Plangebiet nach der Kartierung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW und nach Kenntnis der Gemeinde nicht vor.

13.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

14.0 Bodenbewertung

14.1 Altlasten

Nach dem der Gemeinde vorliegenden Altlastenkataster und nach Aussage der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein sowie aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung der Plangebietsfläche ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu rechnen. Die Vermeidung von überschüssigen Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer

abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

14.2 Kampfmittel

Die der Gemeinde Burbach zur Verfügung stehenden Karten der Bezirksregierung Arnsberg lassen für den Planbereich und die Umgebung keine Bombenabwürfe erkennen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub dennoch auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

14.3 Bergbau

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW liegt der Planbereich außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Im geplanten Baugebiet selbst ist kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf diesen Bereich ist daher nicht zu rechnen.

15.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen seitens der Gemeinde Burbach sind im Plangebiet nicht erforderlich, da sich das gesamte Grundstück in der Hand eines Eigentümers befindet

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: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

17.0 Quellenverzeichnis

17.1 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)

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)

17.2 Plangrundlagen

Gebietsentwicklungsplan (GEP)
Gebietsentwicklungsplan (GEP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1989.

Flächennutzungsplan (FNP)
Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 03.07.1974.

Landschaftsplan (LP)
Landschaftsplan der Gemeinde Burbach vom 18.12.2003.

17.3 Sonstige

Naturschutzrechtliche Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

18.0 Anlagen

- Naturschutzrechtliche Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsbilanzierung

Erweiterung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB im Bereich "Oberer Wolfhain"
Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

Gesamtgröße: 2.644 m² **Datum: 28.04.2003**

A. Ausgangszustand

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotoptypen-liste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m²)	Ausgangs-wert	Korrektur-wert	Gesamt-wert (Sp. 5 + Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
1.	19.	Grünland-brache	2.644	3	+1	4	10.576
						Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8):	**10.576**

B. Zustand gemäß den Vorgaben der Erweiterung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotoptypen-liste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m²)	Ausgangs-wert	Korrektur-wert	Gesamt-wert (Sp. 5 + Sp. 6)	Einzel-Flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
A.	1.	Überbaubare Grundstücksfläche	600	1	-1	0	0
B.	11.	Nicht überbaubare Grundstücks-fläche	1.232	3	+1	4	4.928
C.	34.	Hecke u. Obstwiese	812	6	0	6	4.872
						Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8):	**9.800**

C. Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A	**-776**
Ausgleich im Plangebiet in %	**93**

Erläuterungen zu den Bewertungen:

Zu A.: Bei einer Erweiterung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Aufgrund des Bestandes und der geplanten Grundstücksaufteilung wurde für die Bilanzierung angenommen, dass vier Wohnhäuser gebaut werden mit je 150 m² versiegelter bzw. bebauter Fläche.

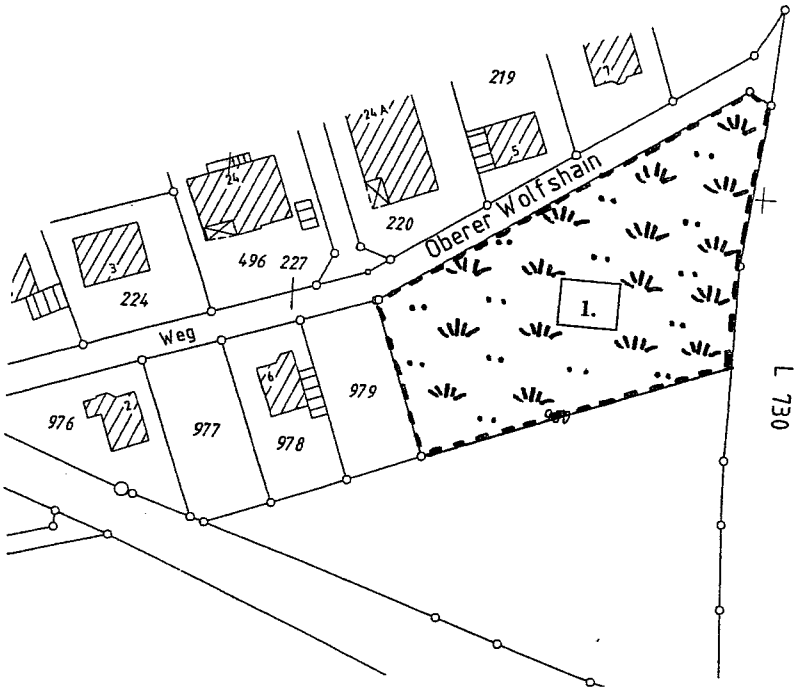
Zu B.: Für die neu anzulegenden Gartenflächen wird ein Pflanzgebot festgesetzt, nach der je angefangene 200 m² ein einheimischer Baum, Obstbaum oder eine Gruppe von einheimischen Sträuchern (von mindestens 5 m²) gepflanzt werden müssen.

Zu C.: Es wird die Neuanlage einer Hecke entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze mit einheimischen Sträuchern festgesetzt. Die übrige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird als Obstwiese festgesetzt.

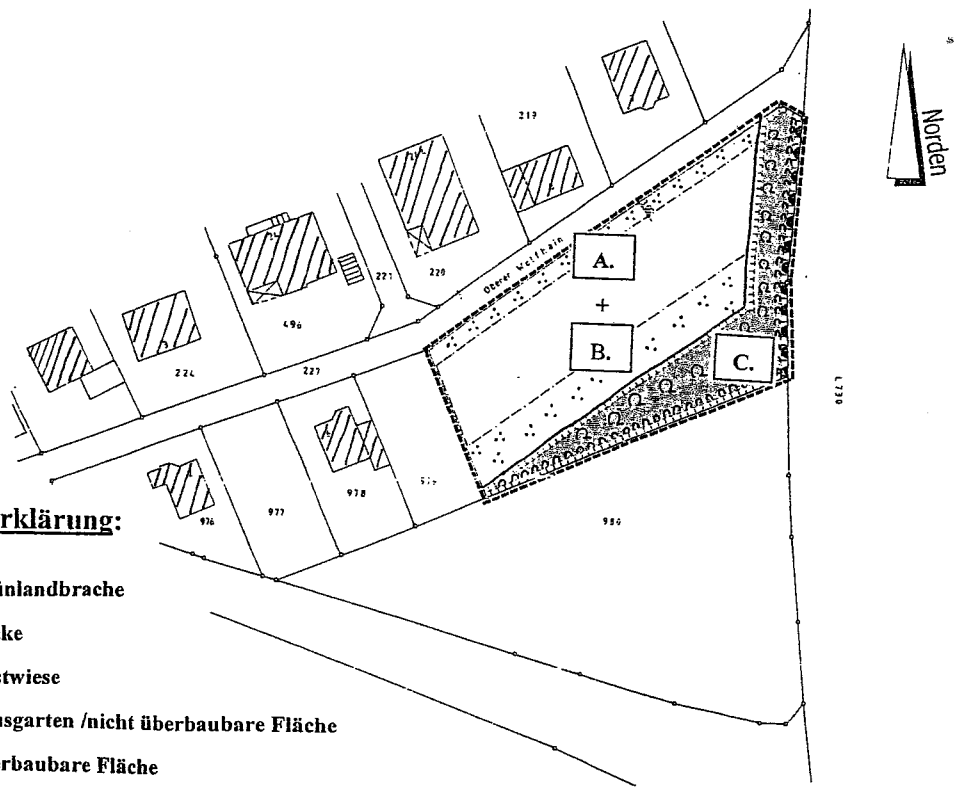
Plangebiet:
Erweiterung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB im Bereich "Oberer Wolfhain"

Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

A. Ausgangszustand des Plangebietes



B. Zustand gemäß den Vorgaben der Erweiterung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB



Planzeichenerklärung:

- Grünlandbrache
- Hecke
- Obstwiese
- Hausgarten /nicht überbaubare Fläche
- Überbaubare Fläche

Veitere Planzeichen: siehe Bebauungsplan u. Eingriffsbilanzierung