

Zu veröffentlichen im „Bitburger Landboten“ Nr. 21/2019 am 25.05.2019

Ortsgemeinde Burbach

Bekanntmachung

Bebauungsplan Teilgebiet „Unter den Birken – Im Bodem“ – 1. Änderung - Bekanntmachung der Planänderung/Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB -

Der Ortsgemeinderat Burbach hat am 30.10.2018 beschlossen, eine 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Unter den Birken-Im Bodem" durchzuführen und in der Sitzung am 26.03.2019 der Entwurfsplanung zugestimmt.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird hiermit der Beschluss des Ortsgemeinderates über die Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Unter den Birken-Im Bodem“ bekanntgemacht.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Burbach

Flur 2, Flurstücke 65/2 tlw., 65/3, 65/2, 65/1, 207 tlw., 37/1, 37/2, 206 tlw., 41 tlw., 205 tlw., 42/1, 42/3, 42/4, 42/5, 42/6 tlw., 198/2, 66, 197, 36, 35/2, 35/1, 34, 33, 32/2, 32/1, 31, 196 tlw., 15/4, 15/6, 192 tlw., 20/1, 20/2, 21/1, 21/2, 22, 23/1, 23/2, 195, 30, 29/4, 29/3, 29/2, 29/1, 19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5, 19/6, 19/7, 19/8, 19/9, 19/10, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 27, 28, 194, 18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 193, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5 sowie 24/6

Flur 6, Flurstücke 60/1, 60/3, 60/6, 60/7, 60/8 139 tlw., 61, 62, 63, 64/1, 64/2, 64/3, 65, 137 tlw., 79/1, 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 80/1, 80/2, 140/1 tlw., 81/1 81/2 sowie 151 und ist in einem weiter unten abgedruckten unmaßstäblichen Kartenauszug dargestellt. Die parzellenscharfe Abgrenzung des Plangebietes kann auch im Rathaus der Verbandsgemeinde Bitburger Land, Verwaltungsstelle Kyllburg (Zimmer 32), eingesehen werden.

Die Planänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Grundsätzliches Ziel der Planänderung:

Zu einem großen Teil sind die Flächen bereits bebaut, so dass hier auch der Bestand im Plangebiet mit zu betrachten ist.

Die Ortsgemeinde Burbach plant die Änderung des Bebauungsplans „Unter den Birken – Im Bodem“ mit dem Ziel, den aus den 60iger Jahren stammenden Bebauungsplan an heutige Anforderungen anzupassen, so soll u. a. der im bestehenden Bebauungsplan bisher als Dorfgebiet (MD) deklarierte Bereich künftig als allgemeines Wohngebiet definiert werden.

Weiterhin wird bekannt gemacht, dass der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet "Unter den Birken – Im Bodem" bestehend aus der Planzeichnung mit den Textfestsetzungen, der Begründung und einer Erarbeitung der Umweltbelange gem. § 13a BauGB gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 des BauGB in der Zeit

vom 03.06.2019 bis einschließlich 05.07.2019

im Rathaus der Verbandsgemeinde Bitburger Land, Verwaltungsstelle Kyllburg, Marktplatz 8, 54655 Kyllburg, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegt. Während dieser Auslegungsfrist kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern

bzw. Stellungnahmen zu der Bebauungsplanänderung vorbringen. Über den Inhalt des Änderungsentwurfes wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

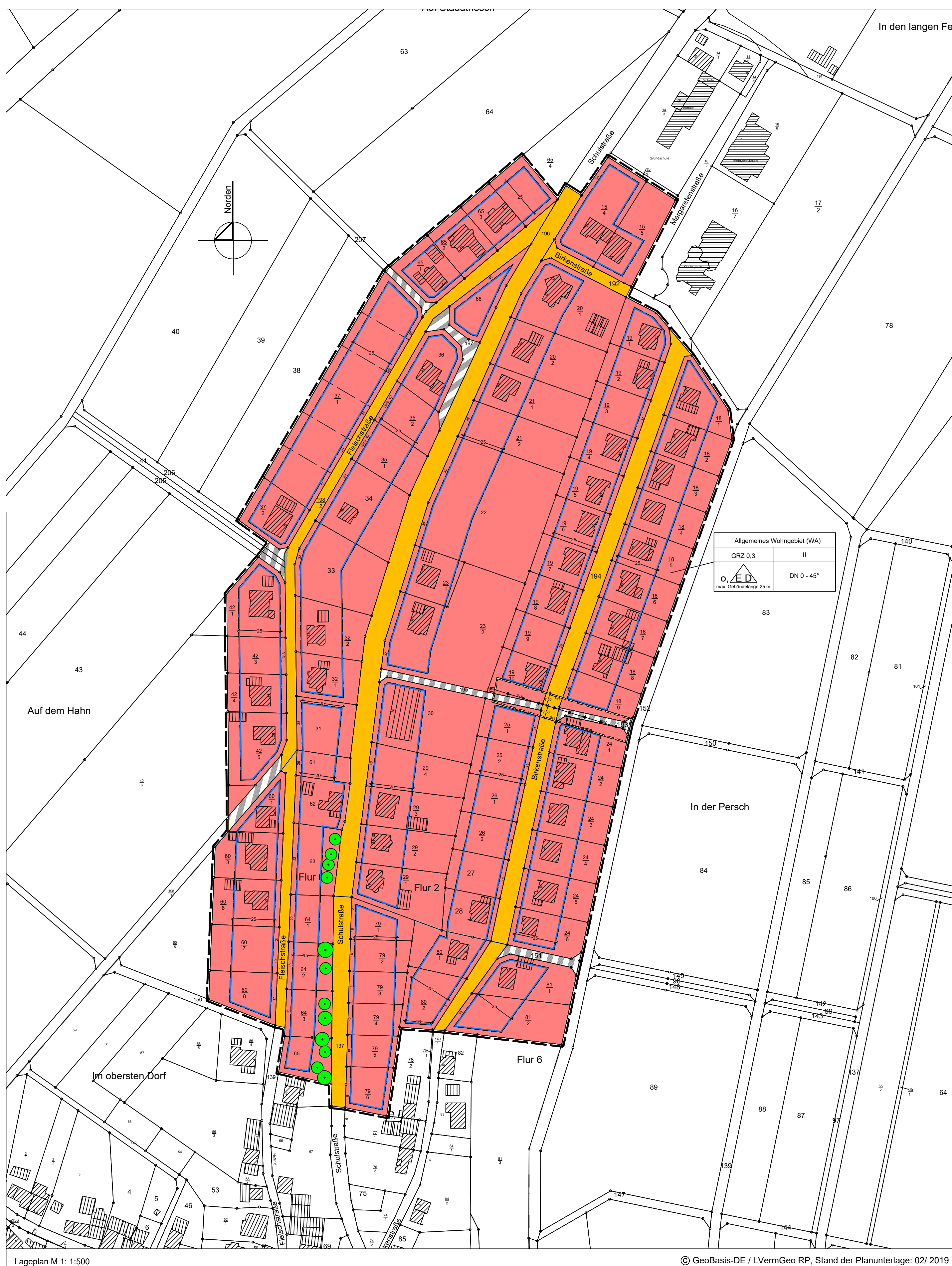
Zusätzlich besteht die Möglichkeit zur Teilnahme am elektronischen Beteiligungsverfahren. Auf der Homepage der Verbandsgemeinde Bitburger Land - www.bitburgerland.de unter *Bürgerservice / Bauleitplanung / Bebauungspläne im lfd. Verfahren / Burbach-1.Änderung „Unter den Birken-Im Bodem“* - kann Jedermann Einsicht in die vollständigen Planentwurfsunterlagen zum Verfahren nehmen, diese abrufen und auch auf elektronischem Wege zu der Planung Stellung beziehen. Dieser Dienst steht nur während der Beteiligungsfrist vom 03.06.2019 bis einschließlich 05.07.2019 zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Offenlegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (gemäß § 4 a Abs. 6 BauGB) unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist. Weiterhin ergeht der Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Bitburg, 14.05.2019

Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land
Josef Junk, Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes "Unter den Birken - Im Bodem" der Ortsgemeinde Burbach



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss	Satzungsbeschluss
<ul style="list-style-type: none"> Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes PlanZ90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie der Anlage zur PlanZ90 in der zurzeit geltenden Fassung Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der zurzeit geltenden Fassung Verkehrsschutzverordnung -16. BImSchV- vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) in der zurzeit geltenden Fassung Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der zurzeit geltenden Fassung Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) in der zurzeit geltenden Fassung Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) in der zurzeit geltenden Fassung Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der zurzeit geltenden Fassung Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der zurzeit geltenden Fassung Landesplanungsgesetz (LPG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41) in der zurzeit geltenden Fassung Landespflegegesetz (LPfG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) in der zurzeit geltenden Fassung Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54) in der zurzeit geltenden Fassung Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStVG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273) in der zurzeit geltenden Fassung Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1976 (GVBl. S. 159) in der zurzeit geltenden Fassung Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. S. 1757, 2797) in der zurzeit geltenden Fassung 	<p>Burbach, den _____</p> <p>Dienstsigel _____</p> <p>Unterschrift Ortsbürgermeister _____</p> <p>Behördenbeteiligung und Offenlage</p> <p>Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 3, Alternative 2 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2, Alternative 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p>Zudem war der Bebauungsplanentwurf spätestens in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Bitburger Land unter https://www.bitburgerland.de/buergerservice/bauleitplanung einzusehen.</p> <p>Burbach, den _____</p> <p>Dienstsigel _____</p> <p>Unterschrift Ortsbürgermeister _____</p>	<p>Burbach, den _____</p> <p>Dienstsigel _____</p> <p>Unterschrift Ortsbürgermeister _____</p> <p>Ausfertigung</p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.</p> <p>Burbach, den _____</p> <p>Dienstsigel _____</p> <p>Unterschrift Ortsbürgermeister _____</p> <p>Bekanntmachung</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet:</p> <p>Burbach, den _____</p> <p>Dienstsigel _____</p> <p>Unterschrift Ortsbürgermeister _____</p> <p>Inkrafttreten</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am _____ mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land, Verwaltungsstelle Kyllburg, Marktplatz 8, 54655 Kyllburg von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Burbach, den _____</p> <p>Dienstsigel _____</p> <p>Unterschrift Ortsbürgermeister _____</p>

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB sowie BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Absatz 2:

- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sowie die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, als Höchstmaß wird für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt:

$$GRZ = 0,30$$

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlagen eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ - Werte nicht ausgeschöpft werden können. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind Anlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten mitzurechnen.

Eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 19 (4) BauNVO ist zulässig.

Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) sowie Stellplätze und Zufahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

3. Zahl der Vollgeschosse

Es ist eine maximal II-geschossige Bebauung zulässig.

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Gebäudelänge von 25 m zugelassen, Reihenhäuser dagegen sind unzulässig.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1. Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 45° zulässig.

2. Werbeanlagen

Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt 1 m². Die Anlagen dürfen nicht blenden, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig.

3. Gestaltung der Außenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Geländes erlaubt. Geländeunterschiede sind mit abgestuften Natursteinmauern oder steingefüllten Gabionen oder durch abgestufte, begrünte Böschungen abzufangen. Die einzelnen Mauer- bzw. Böschungsschnitte dürfen eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Berme von mindestens 1,00 m Tiefe zu gliedern. Bei der Anlage von natürlichen Böschungen muss die Böschungneigung 1:2,5 oder flacher sein.

Die festgeschriebene Höhe von Stützmauern gilt jedoch nicht im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.).

Einfriedigungen sind als Holz- oder Metallzäune (max. 1,20 m hoch) oder als Hecken zulässig.

Für alle bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (B) gilt: Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Stand: 01/2019) dürfen sich am Bestand orientieren.

C Regelung des Wasserabflusses gem. § 9(1) Nr. 16 BauGB sowie Erhaltung von Bäumen gem. § 9(1) Nr. 25 b BauGB

- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrassen u.a.
- Das anfallende Niederschlagswasser der Bauflächen ist jeweils auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und durch Anlage von flachen, erdwachsenden Mulden zur Versickerung zu bringen. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Dies gilt auch für eine Mehrfachnutzung von Wasser.
- Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sollte eine Fällung unvermeidbar sein, sind die betroffenen Bäume kurz vor ihrer Beseitigung auf möglichen Fledermausbesatz zu prüfen. In diesen Fällen ist auf dem betreffenden Grundstück spätestens nach einem Jahr eine Ersatzpflanzung (Laubbaum, 18/20 Stk, 3x verpflanzt) gem. Pflanzliste durchzuführen. Der als Ersatz gepflanzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit wiederum entsprechend nachzupflanzen.

D Hinweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleifen, ggf. Zwischenzulagen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Es werden bauplatzbezogene Radonmessungen angeraten, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.
- Bei Gebäudeunterkellerung sind die Keller konstruktiv gegen drückendes Wasser (Hangwasser) gemäß DIN 18195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukonstruktiv als „weiße Wanne“ auszubilden.
- Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historische wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Fundamentreste durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
- Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
- Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des §1 der PlanZ90 (Stand der Planunterlagen: Februar 2019).
- Pflanzliste
Im Geltungsbereich sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

A Bäume 1. Ordnung

(Mindestanforderung: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm)
Nussbaum (Juglans regia), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Dichtkronige Winterlinde (Tilia cordata 'Erecta'), Scharlach-Roßkastanie (Aesculus x carnea)

B Bäume 2. Ordnung

(Mindestanforderung: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm)
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium)

C Gehölzpflanzungen

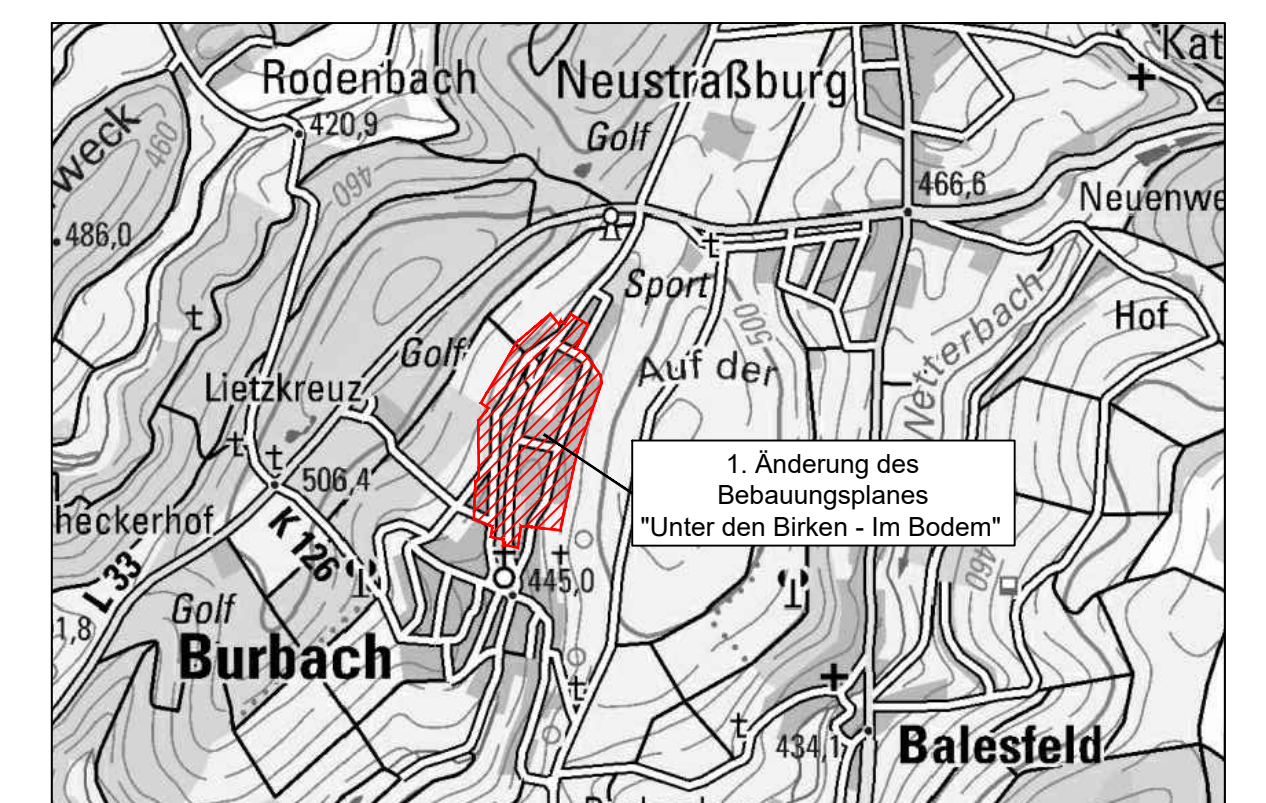
Feldahorn (Acer campestre), Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), Hainbuche (Carpinus betulus), Hase (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare), Roter Hartriege (Cornus sanguinea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata), Wildrosen (Rosa spec.), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Wohnbauflächen
- Verkehrsflächen
- ▨ Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)
- Baufenster
- mögliche Grundstücksgrenzen
- ← 20 kV → vorhandene 20 kV-Leitung
- GFL Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ortsgemeinde Burbach und des Versorgungsträgers belastet sind
- zu erhaltende Bäume

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	max. Zahl der Vollgeschosse
Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser	Dachneigung



Lage des Plangebietes



Plan - Lenz GmbH
Eicherather Straße 7 - 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 - fax 0 65 55 / 92 03 10
info@plan-lenz.de - www.plan-lenz.de

1. Änderung des Bebauungsplanes "Unter den Birken - Im Bodem" der Ortsgemeinde Burbach

Planfassung gemäß Beschluss des Ortsbürgermeisters vom 26.03.2021