B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4 C "An der Burg" Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 19.6.1969 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 "An der Burg" erneut aufzustellen.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von 26.16 ha und liegt in der Gemarkung Burbach Flur 7, 8, 9 und 13.

Für den größten Teil des Bebauungsplanes bestand bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 4, bei dem jedoch die Erschließung nicht durchgeführt wurde.

Wegen seiner Größe wurde das Plangebiet in 5 selbständige Bebauungsgebiete mit den Bezeichnungen Bebauungsplan Nr. 4 A, 4 B, 4 C, 4 D und 4 E "An der Burg" geteilt.

1. Lage des Bebauungsplangebietes 4 C "An der Burg"

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 C "An der Burg" liegt in der Gemarkung Burbach Flur 13.

Im Norden verläuft die Plangebietsgrenze in Bautiefe teilweise nördlich und teilweise südlich des Eicher Weges. Die Südgrenze ist das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Burg-Erweiterung".

In östlicher Richtung grenzt das Plangebiet an den öffentlichen Weg Flur 13 Flurstück 234 und im Westen größtenteils an die Bergstraße.

2. Grundlage

Durch den starken Bevölkerungszuwachs und den großen Mangel an Baugrundstücken wird die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das ganze Gebiet liegt vom Ortskern des zentralen Ortes aus gemessen in einem Radius von 1.000 m und erfüllt damit Bedingungen nach 5.32 Nordrhein-Westfalen-Programm.

Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der genehmigte Gebietsentwicklungsplan der Landesplanungsgemeinschaft Westfalen - Teilabschnitt Kreis Siegen - stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich dar, größtenteils als geplanter Wohnsiedlungsbereich.

3. Erschließung und Planung

Die Erschließung erfolgt einmal über den Eicher Weg (Si 56) mit direktem Anschluß an die L 531. Der Eicher Weg wird auf eine Fahrbahnbreite von 6,50 m mit beiderseitigem Bürgersteig von 2,00 m verbreitert.

Weiter wird das Gebiet durch eine durch die Plangebiete der Bebauungspläne 4 A, 4 B und 4 C führende Haupterschließungsstraße, die Anschluß an die B 54 hat und im Plangebiet des Planes 4 C den Eicher Weg kreuzt, erschlossen.

Diese Straße wird durch das Bebauungsplangebiet Buchheller geführt und an die L 531 angeschlossen.

Die bestehende Straße "Gänsestück" wird am Plangebietsrand übernommen und mit neuer Führung verkehrsgerecht ausgebaut und an die Haupterschließungsstraße angeschlossen.

Die Wasserversorgung des Gebietes wird durch eigene Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt. Geplant ist der Anschluß an das Leitungsnetz des Wasserverbandes Siegerland.

Die Stromversorgung wird durch die inzwischen fertiggestellte 110 KV-Leitung sichergestellt. Die noch vorhandene 30 KV-Leitung ist nicht mehr erforderlich und wird entfernt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt z. Zt. noch über Kleinkläranlagen nach DIN 4261.

Der Abwasserverband Hellertal baut z. Zt. für Neunkirchen, Herdorf und Burbach gemeinsam in Herdorf eine Kläranlage mit einem Hauptdammler. Die Oberflächenwässer und die Schmutzwässer werden nach Fertigstellung der Anlage in den Hauptsammler eingeleitet. Die Kleinkläranlagen können dann entfallen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 5,92 ha und befindet sich am Nordosthang mit Geländeneigungen bis zu 28 %.

Die Entfernung bis zum Ortsmittelpunkt ist mit ca. 350 m günstig.

In dem Gebiet sind 21 Wohnhäuser und ein Café vorhanden. Sie werden bei dem geplanten Erschließungssystem berücksichtigt.

Das ganze Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit überwiegender zweigeschossiger Bebauung.

Im östlichen Teil des Plangebietes sind beiderseits der Haupterschließungsstraße überbaubare Flächen für Gebäude bis zu 6 Geschossen festgesetzt. Die mehrgeschossige Bauweise wurde festgesetzt wegen der Hanglage, der Himmelsrichtung und günstigen Entfernung zum Ortskern. Es ist zu erwarten, daß für Burbach ein wachsender Bedarf an Miets- und Eigentumswohnungen entsteht.

Es ist anzunehmen, daß diese mehrgeschossigen Gebäude größtenteils von Bauträgergesellschaften geplant werden. Um auch hier eine angemessene Begrünung zu erreichen, ist in den Festsetzungen durch Text das Anpflanzen von einheimischen Bäumen in Gruppen festgesetzt worden.
Im westlichen Teil des Plangebietes sind oberhalb des Eicher Weges überbaubare Flächen für eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Da diese Häuser durch die hohen Straßenböschungen schwer einzeln zu erschließen sind, erhalten sie einen gemeinsamen öffentlichen Anliegerweg.

Das Plangebiet wird einschließlich der bestehenden Häuser ca. 175 WE aufnehmen, wovon ca. 30 WE schon vorhanden sind. Der Bevölkerungszuwachs wird ca. 500 EW betragen.

Der Verbindungsweg zwischen der Erschließungsstraße der Burg-Erweiterung und der Straße Gänsestück wird nicht mehr als Weg übernommen, da an der westlichen und östlichen äußeren Plangebietsgrenze Fußwege geplant sind.

Für das Gebiet ist in zentraler Lage ein Kinderspielplatz von ca. 1.100 m^2 vorgesehen. Außerdem sind zwei Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Eine Fläche ist für die Erweiterung der Gemeindeverwaltung und die andere für einen Kindergarten vorgesehen.

An der Einmündung der Straße Gänsestück in die Haupterschließungsstraße ist in Höhe des Kinderspielplatzes ein Fußgängerweg über die Haupterschließungsstraße mit einer Druckknopfampelanlage geplant.

Der Kinderspielplatz wird umfassend eingegrünt und nur mit Durchgängen auf die Straße "Gänsestück" versehen.

Die öffentliche Verkehrsflächen ergeben insgesamt 1,21 ha = 20,4 % des Plangebietes. Die derzeitigen öffentlichen Verkehrsflächen betragen z. Zt. 0,40 ha, die teilweise in die geplanten Verkehrsflächen mit übernommen werden.

Die Grünflächen betragen insgesamt 0,11 ha = 1,8 %. Die Flächen für Gemeinbedarf betragen insgesamt 0,38 ha = 6,4 %. Die Nettobaufläche würde also betragen 5,92 ha - (1,21 + 0,11 + 0,38) = 4,22 ha = 71,4 %.

Die Erschließung des Plangebietes wird die Gemeinde Burbach durchführen.

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge der Beitragspflichtigen erfolgt gemäß der entsprechenden Ortssatzung der Gemeinde Burbach.

Die Erschließungskosten werden überschläglich ermittelt:

	Gesamtkosten	auf die Gemeinde entfallenden Kosten
Straße	1.000.000,-- DM	100.000,---- DM
Fußwege	60.000,-- DM	6.000,-- DM
Kinderspielplatz	30.000,-- DM	3.000,-- DM
Wasserleitung	40.000,-- DM	40.000,-- DM
Kanalisation	150.000,-- DM	110.000,-- DM
Sonstiges	30.000,-- DM	3.000,-- DM
	1.310.000,-- DM	262.000,-- DM

Ausgearbeitet
im Auftrag der Gemeinde Burbach:

Kreis Siegen

Abt. Städtebau und Planung

Siegen, den 20.4.1972

Die Übereinstimmung [illegible]
Abschrift mit der Urschrift wird
hie.mit bescheinigt:

Burbach, den 3. APR. 1972

Der Gemeindedirektor