1573-27-E

GEMEINDE BURBACH 130983

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 'HÖHFELD' DER GEMEINDE BURBACH, GEMARKUNG BURBACH

B E G R Ü N D U N G

1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich mit ca. 5,3 ha umfaßt alle Grundstücke, die innerhalb des Gebietes liegen, das umgrenzt wird von der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Fliederweges, der nordöstlichen Grenze des Flurstückes Gemarkung Burbach Flur 11 Nr. 115, der nordwestlichen Grenze des Haigerweges, der westlichen Grenze des Feldweges Gemarkung Burbach Flur 12 Nr. 182, einer gedachten Linie, die von dem östlichen Grenzstein des Flurstückes Gemarkung Burbach Flur 11 Nr. 349 bis zum südwestlichen Grenzstein des Flurstückes Gemarkung Burbach Flur 11 Nr. 219 verspringt, der südöstlichen Grenze des Feldweges Gemarkung Burbach Flur 11 Nr. 183, einer Linie ca. 35 m parallel des Feldweges Gemarkung Burbach Flur 11 Nr. 191, in südöstlicher Richtung bis etwa in Höhe der Mitte der Turnhalle, die Plangebietsgrenze verläuft dann über das Grundstück der Turnhalle, entlang der südöstlichen Grenze des Flurstückes Gemarkung Burbach Flur 11 Nr. 162 und 160, der südlichen Grenze des Feldweges Gemarkung Burbach Flur 11 Nr. 274, der südlichen und nordwestlichen Grenze des Flurstückes Flur 11 Nr. 276, der nordwestlichen Grenze des Flurstückes Flur 11 Nr. 167, der südwestlichen Grenze des Feldweges Flur 11 Nr. 172 zurück bis zum Fliederweg.

2 VERANLASSUNG, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im wesentlichen als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohn- und Mischgebietsfläche wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Aufgrund der geänderten Entwicklungspläne für das Schulzentrum wird die Fläche Höhfeld auch langfristig nicht mehr für Erweiterungen benötigt. Ursprünglich war hier die Entwicklung zur Gesamtschule mit Sekundarstufe II vorgesehen. Das Gymnasium in Neunkirchen soll auch langfristig die Versorgung in diesem Schulzweig sicherstellen. Für kleinere Erweiterungen reichen die Flächen innerhalb der vorhandenen Schulgebäude aus.

Im Norden und Süden liegen kleine Teile des Geltungsbereiches im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BBauG (Wohnbaufläche) oder sind als landwirtschaftliche Fläche bzw. öffentliche Grünfläche (Sport) ausgewiesen.

Der heutigen Nachfrage nach Bauplätzen steht im Ortsteil Burbach kein entsprechendes Bauplatzangebot gegenüber. Die Nachfrage nach Bauplätzen im Ortsteil Burbach wird im Zuge der Erschließung/Bebauung des Industrieparks steigen.

Die Einbeziehung der Grundstücke Flur 12 Nr. 180 und 181 in den Bebauungsplan ist wegen des Übergangs von eingeschränktem Industriegebiet (GI-E) über Mischgebiet (MI) zu Allgemeinem Wohngebiet (WA) erforderlich (Nutzungsabstufung). Darüberhinaus soll eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage in diesem Bereich gesichert werden.

Ferner werden durch den Ausbau des Wirtschaftsweges Haigerweg die Grundstücke Flur 12 Nr. 179 und 180 erschlossen. Deshalb war auch eine bauliche Nutzung der Grundstücke planungsrechtlich zu ermöglichen, zumal hierfür Erschließungsbeiträge zu entrichten sind.

Sowohl die Lage zum Ortskern Burbach, den Gemeinbedarfseinrichtungen und dem Industriepark wie auch die attraktive Westhangsituation lassen die Fläche Höhfeld als besonders geeignet für den Wohnungsbau erscheinen.

Durch die im Ortsteil Burbach vorhandenen Grund-, Haupt- und Realschulen und Kindergärten ist die Versorgung der im Plangebiet zu erwartenden Wohnbevölkerung (ca. 60 WE/180 Einwohner) mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen gesichert.

Das Gebiet Höhfeld kann mit verhältnismäßig geringen Mitteln an die bestehende Ortsentwässerung und das vorhandene Straßennetz angeschlossen werden.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 'Höhfeld' schließt im Süden und Westen 1- bis 2-geschossige Einfamilienhausbebauung an. Im Nord-Osten und Süd-Westen grenzt das Gebiet an Gemeinbedarfsflächen mit 1- bis 2-geschossiger Bebauung an.

Dem Planungskonzept liegen folgende Zielsetzungen zugrunde:

a) Maßstabsgerechte, differenzierte Einfamilienhausbebauung am Hang mit Ortsrandabgrenzungsfunktion, max. 1-2 Vollgeschosse

b) Verkehrsberuhigung durch befahrbare Wohnwege

c) Intensive Verflechtung mit dem vorhandenen Ortskern und den Gemeinbedarfseinrichtungen durch Fuß- und Radwege bzw. Grünzonen.

3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Ein Großteil des Baugebietes grenzt im Norden an geplante Mischgebietsflächen und im Osten und Süden an Sport- und Gemeinbedarfsflächen an. Hier ist 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) ausgewiesen worden. Es sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit GRZ 0,3 und GFZ 0,5 zulässig. Damit werden überhohe Gebäudefronten am Hang ausgeschlossen.

Die im 'Allgemeinen Wohngebiet' nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

3. Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen und zu unzumutbaren Störungen führen könnten.

Um das aus der Wohnnutzung resultierende Verkehrsaufkommen zu begrenzen (Hangsituation, verkehrsberuhigte Wohnhöfe), wurden gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen im WA-Gebiet zugelassen.

Für den im Norden an den 'Industriepark' angrenzenden Gebietsteil wurde in ca. 100-130 m Tiefe Mischgebietsfläche (MI) mit 1- bis 2-geschossiger Bauweise und GRZ 0,3-0,4/GFZ 0,6 ausgewiesen.

Es soll u.a. die Ansiedlung eines kleinen Hotels mit Restaurant (ca. 30 Betten) ermöglicht werden, da innerhalb der Gemeinde Burbach aufgrund des voranschreitenden Ausbaus des Industriegebietes ein großer Mangel an qualifizierten Hoteleinrichtungen für Geschäftsreisende etc. besteht.

Weiterhin sollen insbesondere Flächen für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe entstehen. Die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen, um Störungen - insbesondere auch in den angrenzenden Wohngebieten - zu vermeiden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze ist bei eingeschossiger Bauweise bergseitig mit 4,5 m/talseitig mit 6,5 m und bei zweigeschossiger Bauweise bergseitig mit 6,5 m/talseitig mit 6,5 m festgesetzt worden, um bei den vorhandenen Hangneigungen von bis zu 20 % maßstabssprengende Gebäudefronten an der Talseite zu vermeiden.

3.2 DIE BAUWEISE UND DIE SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausschließlich offene Bauweise festgesetzt worden. Im WA-Gebiet und z.T. auch im MI-Gebiet werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Um die angestrebte städtebauliche Ordnung (Hofbildung) zu sichern, wurden im WA-Gebiet die Baugrenzen relativ eng gefaßt. Ein größerer Spielraum wird im Mischgebiet geboten, um gewerbliche Nutzungen nicht unnötig einzuschränken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der festgesetzten Hauptfirstrichtung unterschiedlich tief festgesetzt worden und betragen minimal 12,0 m. Bei üblichen Hausbreiten von 8 - 11 m ist noch ausreichender Spielraum für eine Winkelbildung im Freisitzbereich gegeben. Wegen des Verzichts auf Baulinien soll mit der relativ geringen Bautiefe zugleich eine annähernd gleiche Straßenbauflucht erreicht werden.

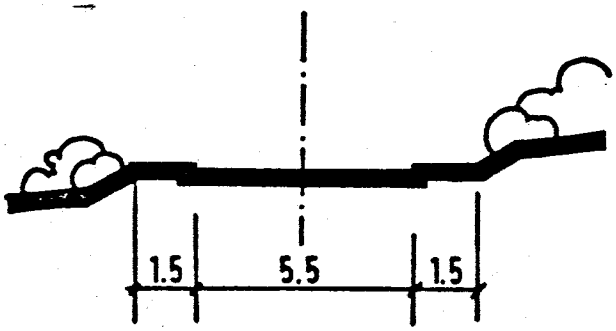
Außerdem sollte vermieden werden, daß zwischen Straßenhöhe und hinterer Baugrenze mehr als eine Geschoßhöhe zu überwinden ist.

Die Festsetzungen über die Stellung der baulichen Anlagen (zulässige Firstrichtungen) sollen zu einem geordneten, aber vielfältigen und abwechslungsreichen Siedlungsbild beitragen. Ferner waren Kriterien, wie Reduzierung von Einblickmöglichkeiten in Nachbargrundstücke und Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse, maßgebend.

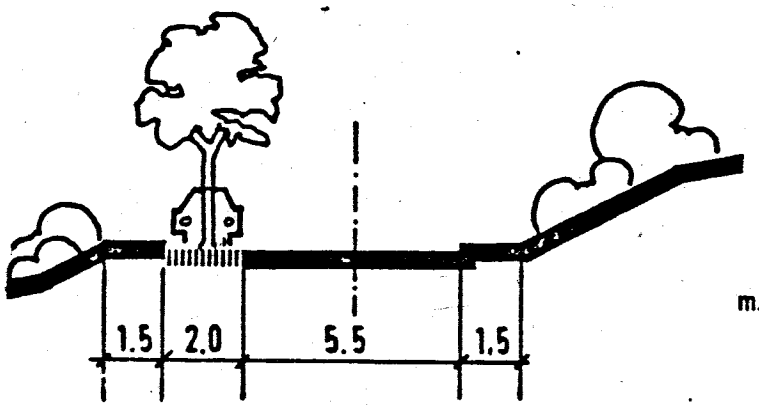
3.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Baugebietes ist in zwei Bereiche gegliedert und erfolgt über den Fliederweg und den Haigerweg (Regelquerschnitt 8,5 m, mit Parkstreifen 10,5 m).

REGELQUERSCHNITTE ANLIEGERSTRASSE:



ohne Parkstreifen

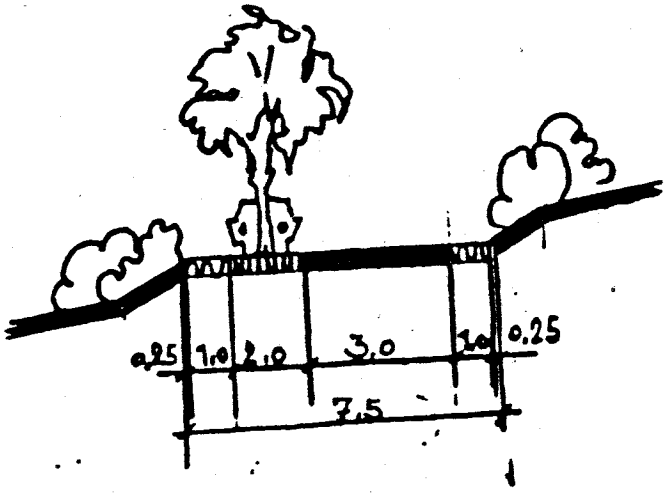


mit Parkstreifen

Mit den an den Straßeneinmündungen festgesetzten Sichtflächen soll für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die notwendige Sichtfreiheit gewährleistet werden.

Um in den inneren Wohnbereichen in Verlängerung des Fliederweges eine hohe Wohnqualität zu sichern, erfolgt die gesamte Feinerschließung durch befahrbare Wohnwege als verkehrsberuhigter Bereich. Die durch alle Verkehrsteilnehmer gemeinsam genutzte Mischfläche, die darüberhinaus auch dem Spielen von Kindern dient, weist eine häufig geknickte Führung auf und soll durch weitere Fahrbahnversätze eine verhaltene Fahrweise unterstützen. Die befahrbaren Wohnwege sind mit 7,5 m Gesamtbreite ausgewiesen. Die Wohnhöfe weisen Wendeplätze mit R = 8,0 m (RAS-E/1981 Entwurf) auf, die für die Versorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert sind.

REGELQUERSCHNITT BEFAHRBARER WOHNWEG:



Am Fliederweg und an den befahrbaren Wohnwegen sind Baumstreifen mit Längsparkierung und am verlängerten Haigerweg Senkrechtparkplätze in der Wendeschleife vorgesehen. Insgesamt sind 29 öffentliche Parkplätze ausgewiesen, was einem Versorgungsgrad von ca. 1 Parkplatz je 2 Wohneinheiten entspricht.

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Die geplante Höhenlage der Wendeplätze und die Darstellung der Böschungen basiert auf dem verkehrstechnischen Vorentwurf des Ingenieurbüros Beyer, Siegen. Ein wesentliches Tieferlegen der Wendeplätze hätte zur Folge, daß die bergseitigen Garagen wesentlich tiefer als 3,0 m in den Berg einschneiden würden, was wiederum zu aufwendigen Erdüberdeckungen der Garagen führen würde. Wie aus den Schemaschnitten hervorgeht, wird angestrebt, die talseitigen Vorgärten nebst Garagenzufahrten mit nur geringem Gefälle (max. ca. 15 %) an die Straßenhöhen anzugleichen und am Ende der Garagen den Übergang zum vorhandenen Gelände zu suchen. Dabei weisen die Garagen talseitig ein als Abstellraum zu nutzendes Kellergeschoß auf. Die vorläufig geplanten Straßenhöhen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Die befahrbaren Wohnwege mit anschließenden Grünverbindungen dienen auch als Schulweg zwischen dem Ortskern Burbach und dem Schulzentrum mit Sporthalle und anschließend geplantem Schulsportgelände. Ausgehend vom Tulpenweg werden mehrere Wegeverbindungen geschaffen.

Ferner wird zwischen dem katholischen Gemeindezentrum am Fliederweg und dem Rosenweg (befahrbarer Wohnweg) und darüberhinaus zum Schulzentrum eine weitere Wegeverbindung geschaffen.

Bushaltestellen im Einzugsbereich des Baugebietes sind an der Ecke Fliederweg/Wilhelmstraße und im Ortskern Ecke Haigerweg/Jägerstraße vorhanden.

3.4 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Wasser- und Elektrizitätsversorgung ist gesichert und erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes. Eine Bedarfsfläche zur Errichtung einer Trafostation ist vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Erweiterung des Ortsnetzes mit Anschluß an die vorhandenen Kanäle im Fliederweg und Haigerweg.

3.5 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

Ein zusammenhängendes System öffentlicher Grünflächen mit Fußwegen, Sitzgruppen und Kleinkinderspielplätzen gliedert das 'Allgemeine Wohngebiet' und sorgt für eine gute Verflechtung der Wohnquartiere untereinander.

Mit den Vorschriften zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll ein gebietsgliedernder Grünzug entstehen und die Landschaft in das Baugebiet hineingezogen werden. Es wird ergänzt durch ein Pflanzgebot auf einem Teil der privaten Flächen.
Mit den Vorschriften zur Anpflanzung von Einzelbäumen soll die Straßenbegleitbepflanzung verbindlich geregelt werden. Folgende Bäume werden vorgeschlagen:

- Rotblühende Roßkastanie (Aesculus carnea 'Briotii')
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Deutsche Eiche (Quercus robur)
- Baumhasel (Corylus colurna)
- Weißdorn (Crataegus carrierei)
- Blumenesche (Fraxinus ornus)

Im Bereich des Pflanzgebotes auf den Privatgrundstücken sind flächige Pflanzungen von einheimischen bodenständigen Laubbäumen und Sträuchern vorgesehen.

4 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Zur Wahrung des typischen Baustils der Region und zur harmonischen Ergänzung des reizvollen Ortsbildes von Burbach werden Festsetzungen zur Dachform und Dachgestaltung getroffen. Es sind generell nur geneigte Dächer zulässig; lediglich für Garagen und andere untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden.

Die mit 28 - 42° festgesetzte Dachneigung berücksichtigt das ortstypische Erscheinungsbild, wobei historische Gebäude kaum flach geneigte Dächer aufweisen. Darüberhinaus wurde bei der Festsetzung der Dachneigung die Eignung für einen Dachausbau berücksichtigt.

Ferner sollte die Spannbreite der zulässigen Dachneigung nicht zu groß gefaßt werden, um einen all zu starken Wechsel in den Dachneigungen zu vermeiden, was sich nachteilig auf das angestrebte einheitliche Siedlungsbild auswirken würde.

Da die historische Dachdeckung in Schiefer ausgeführt wurde, sind neben Schiefer und schieferähnlichen Materialien nur dunkel getönte Pfannen zulässig. Die Außenwandgestaltung ist im Bebauungsplan nicht geregelt worden, jedoch wird eine Ausführung in hellen Materialien, ggf. in Verbindung mit Holz- oder Schieferverkleidungen, empfohlen.

Die Vorschriften über Einfriedigungen sollen ein einheitliches Ortsbild mit Durchblickmöglichkeiten sicherstellen.

Um eine weitgehende Versiegelung des Bodens zu vermeiden und eine entsprechende Gestaltung zu gewährleisten, sollen sowohl die privaten Wege-, Hof- und Stellplatzflächen als auch die öffentlichen Verkehrsflächen - mit Ausnahme der Fahrbahn der Anliegerstraße - gepflastert werden.

Um optische Störungen durch die Mülltonnenplätze zu vermeiden, sind diese entsprechend einzufassen und einzugrünen.

5 DURCHFÜHRUNG

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum und zum Teil im Eigentum der Gemeinde. Zum Zwecke der Bodenordnung soll eine Umlegung nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (§§ 45 ff) durchgeführt werden. Die Gemeinde behält sich jedoch alle übrigen nach dem Bundesbaugesetz möglichen Maßnahmen vor.

6 FLÄCHENBILANZ

	ha	%
Nettobauland vorhanden (bebaut)	0,35	
Nettobauland geplant	3,89	
Nettobauland insgesamt	4,24	80,3
Verkehrsflächen vorhanden	0,11	
Verkehrs- und Versorgungsflächen geplant	0,65	
Verkehrs- und Versorgungsflächen insgesamt	0,76	14,4
öffentliche Grünflächen/Wege gepl./insges.	0,28	5,3
Gesamtfläche Geltungsbereich	5,28	100,0

15 72-27-E

7 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde folgende überschlägig ermittelten Kosten:

		Umlagefähige Kosten:
a) Straßenbau einschl. Fußwege	650.000,-- DM	650.000,-- DM
b) Beleuchtung	40.000,-- DM	40.000,-- DM
c) Bau der Wasserversorgungs-leitungen	245.000,-- DM	
d) Bau der Kanalisation	550.000,-- DM	165.000,-- DM
	1.485.000,-- DM	855.000,-- DM

Die umlagefähigen Kosten werden zu 90 % durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen abgedeckt. Die restlichen 10 % werden durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushaltes finanziert.

Aufgestellt:
Gemeinde Burbach, den 13. Dez. 1983

1. A. Müf
.....
(Gemeindedirektor)

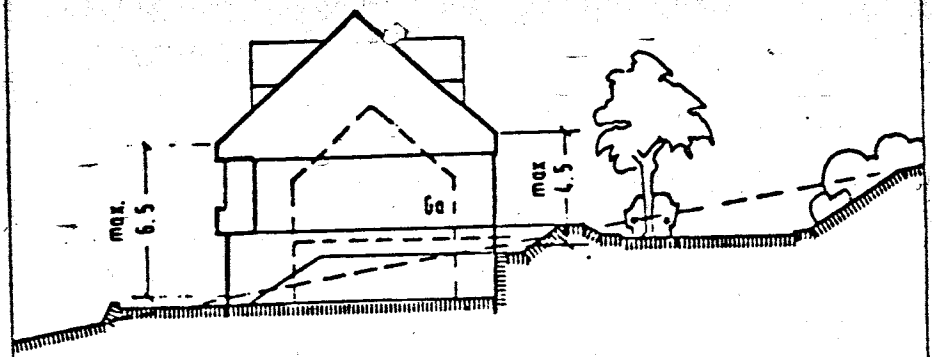
Dieser Begründung hat mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 4.11.83 bis 5.12.83 öffentlich ausgelegen. Der Text wurde in der Ratssitzung am 13.12.1983 beschlossen.

Der Gemeindedirektor

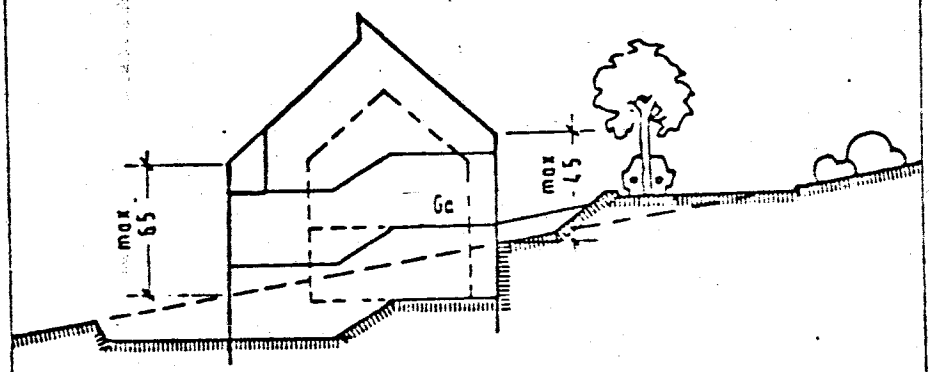
GEMEINDE BURBACH · KREIS SIEGEN ·

1573-27-E

A/I



B/I



C/I

