Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7 " Am Kreuzborn - Weiherwiese "

Gemarkung Burbach, Flur 14
Gemarkung Wahlbach, Flur 9

I. Allgemeines

Die Gemeinde Burbach beabsichtigt, aufgrund verschiedener Anfragen und Anträge in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes weitere Wohnbauflächen zu erschließen.

Erforderlich wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes auch aus dem Grunde, weil die vorhandene Bebauung keine prägende Kraft für den zu bebauenden Bereich zu entwickeln vermag, der Bereich also einer eigenen städtebaulichen Gestaltung zugänglich ist.

Der Rat der Gemeinde Burbach ist dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt und hat in seiner Sitzung am 27.7.1976 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 " Am Kreuzborn - Weiherwiese " aufzustellen.

In dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach ist das Plangebiet teilweise als " Allgemeines Wohngebiet " WA und zum angrenzenden Gewerbegebiet hin als"Mischgebiet " MI dargestellt.

II. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 " Am Kreuzborn - Weiherwiese " liegt in der Gemarkung Burbach Flur 14 und in der Gemarkung Wahlbach Flur 9.
Der Planbereich liegt zwischen dem Erzweg im Südosten, der Bahnlinie Betzdorf / Haiger im Südwesten, dem Bachlauf " Buchheller " bis etwa auf die Höhe der Einmündung der Weiherstraße im Nordosten und dem Heistener Weg (nördlich der L 531 gelegene Grundstücke) im Nordosten.
Die Größe des Plangebietes beträgt 2,41 ha.

III. Verkehrserschließung

Das Gebiet wird durch die L 531 an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.
Im Zentrum des Plangebietes wird die neu geplante Erschließungsstraße in das Buchhellertal an die L 531 angebunden. Sie unterteilt das Baugebiet in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich, die jeweils durch eine Stichstraße mit PKW - Wendeanlage erschlossen werden.

Bei der Ermittlung der Sichtflächen im Anbindungsbereich der Stichstraßen an die Erschließungsstraße sind wegen der untergeordneten Bedeutung der Stichstraßen 5,oo m Haltesicht, gemessen vom Fahrbahnrand zugrundegelegt worden.

Sämtliche Sichtflächen sind im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet; diese Flächen sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die nach § 23 (5) der Bau NVO zugelassenen Nebenanlagen im Sinne des § 14 werden hier nicht zugelassen.

Die Straßenquerschnitte wurden nach der RAST/E bestimmt.

Öffentliche Parkplätze sind in der erforderlichen Anzahl an den jeweiligen Wendeanlagen eingeplant.

IV. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Wasserversorgung erfolgt durch das vorhandene Leitungsnetz.

Die Entsorgungsleitungen werden an das Kanalsystem in den Erschließungsstraßen angeschlossen.

Für die Stromversorgung ist eine Trafostation eingeplant.

Zentrale Mülltonnenstellplätze sind direkt an der Erschließungsstraße festgesetzt.

Für das im Bebauungsplan gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet wird ein Hochwassernachweis mit den notwendigen Sicherungsmaßnahmen geführt.

V. Städtebauliche Gestaltung

Es ist beabsichtigt, das überwiegend ebene Plangebiet entsprechend der vorhandenen Bebauung mit freistehenden zweigeschossigen Wohnhäusern zu bebauen.

Insgesamt können ca. 3o Wohneinheiten erstellt werden.

Das Plangebiet ist in der Art der Nutzung unterteilt in :

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
2. Mischgebiet (MI)
3. Verkehrsflächen
4. Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen abgegrenzt und festgesetzt.

VI. Ordnung des Grund und Bodens

Um die Bebauung des Plangebietes nach dem Bebauungsplan zu verwirklichen, behält sich die Gemeinde vor, gemäß BBauG die Ausübung des Vorkaufsrechtes und bodenordnenden Maßnahmen wie Grenzregelung, Umlegung und evtl. Enteignung vorzunehmen.

VII. Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten für die städebauliche Maßnahme werden voraussichtlich DM 45o.ooo,- betragen.

Burbach, o6. Dezember 1976

Die Begründung hat gemäß § 2a (6) des BBauG nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 10.2.77 in der Zeit ~~18.2.77~~ vom 18.2.77 bis 18.3.77 im Bauamt der Gemeinde Burbach öffentlich ausgelegen.

Der Gemeindedirektor