Gemeinde Burbach
- Amt 60/ Planung -
61100701.01v/fei/pe

07.01.1998

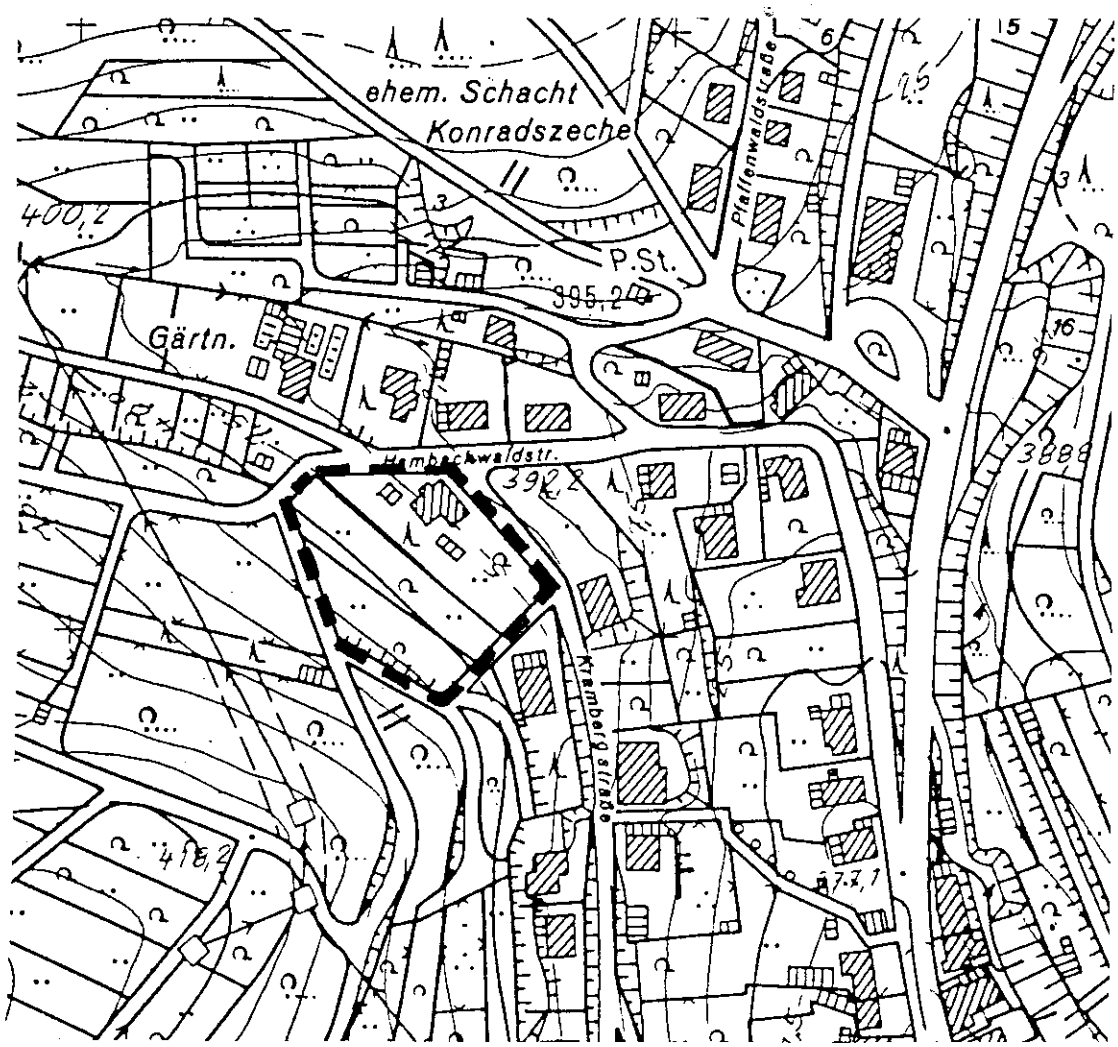
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 "Köppel" der Gemeinde Burbach, Gemarkung Gilsbach, 3. vereinfachte Änderung für das Gebiet westlich der "Krambergstraße" und südlich der "Hambachwaldstraße"

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (1) BauGB und Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB.

1. Übersichtsplan



2. *Hiweise zum Verfahren*

Da bei den vorliegenden Vorhaben die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann unter Anwendung des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB auf die Offenlegung (§ 3 BauGB) sowie auf die Trägerbeteiligung (§ 4 BauGB) verzichtet werden, um das Verfahren zu beschleunigen.

Es erfolgte lediglich die Beteiligung des Kreises Siegen- Wittgenstein als Träger öffentlicher Belange sowie die Befragung der angrenzenden Nachbarn zu o.g. Vorhaben.

Von beiden Gruppen sind bzgl. des Antrages keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

Der Aufstellungsbeschluß und Satzungsbeschluß kann somit beschlossen werden.

3. *Rechtsgrundlagen*

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB bzw. Bau ROG) zuletzt geändert am 18.08.1997 mit Bekanntmachung vom 03.09.1997 und Rechtswirksamkeit zum 01.01.1998 (BG Teil 1 Satz 2141 f.)

- die Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein- Westfalen in der Fassung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/ SGV NW 2023); zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GO NW S. 666, SGV NW 2023)

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BG B1 I S. 132; zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BG B1. II S. 889, 1122)

- die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BG B1. I S. 58)

4. *Lage und Größe des Plangebietes*

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Gilsbach, Flur 1, westlich der "Krambergstraße" und südlich der "Hambachwaldstraße".

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung umfaßt die Flurstücke 76/ 77/ 79 und 80.

5. *Anlaß der Planung*

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Köppel", Gemarkung Gilsbach, weist den Bereich westlich der "Krambergstraße", Flur 1, Flurstück 76, südlich der vorhandenen Bebauung als nicht überbaubare Grundstücksfläche aus.

Ziel der 3. vereinfachten Änderung ist einen weiteren Bauspiegel in o.g. Bereich auszuweisen, um eine intensivere Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen.

Aus planerischer Sicht wird durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB, die Baulücke westlich der "Krambergstraße" durch eine Ausweisung als bebaubare Fläche geschlossen. Die übrigen drei Bauspiegel bleiben in ihren Ausmaßen unberührt.

6. *Planinhalt*

6.1 *Art der baulichen Nutzung*

Für das Plangebiet wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 4 "Köppel" reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

6.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Unverändert zum Bebauungsplan Nr. 4 "Köppel" wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt (§ 16 (4) BauNVO). Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf 0,4 nicht überschreiten.

6.3 *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen eingegrenzt, um einen möglichst großen Spielraum bei der Bebaubarkeit zu belassen.

6.4 *Verkehrsflächen*

Die Verkehrserschließung erfolgt über die das Grundstück im Osten begrenzende "Krambergstraße".

7. *Wasserversorgung*

Die Wasserversorgung ist durch die Gemeinde Burbach sichergestellt.

8. *Entwässerung*

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem der Gemeinde Burbach und ist durch den Anschluß an das Klärwerk in Herdorf sichergestellt.

Der Paragraph 51 a LWG verpflichtet zur Versickerung und Verrieselung von Niederschlagswasser oder zur ortsnahen Einleitung in ein Gewässer bei Erstbaumaßnahmen nach dem 01.01.1996.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, da einerseits der Boden in diesem Bereich eine geringe Wasserdurchlässigkeit ausweist (gemäß ökologischem Fachbeitrag zum Landschaftsplan Burbach, Kreis Siegen- Wittgenstein) und andererseits der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist (gemäß § 51 a (4) LWG.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers der noch unbebauten Grundstücke ist somit bei der Berechnung des Kanalisationsnetzes mitkalkuliert worden.

9. *Stromversorgung*

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

10. *Bodenordnung*

Bodenordnerische Maßnahmen im Plangebiet sind nicht mehr erforderlich.

11. *Denkmalschutz*

Denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird folgender Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen 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- Nr.: 0 27 61/ 12 61) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein- Westfalen).

Der Bürgermeister

Droege