Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Schul- und Industriegelände", Gemeinde Burbach im Ortsteil Lippe

Veranlassung

Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 08.03.1977 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 "Schul- und Industriegelände" im Ortsteil Lippe teilweise zu ändern und zu erweitern. Zu ändern ist die Fläche, die im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf -Schule- ausgewiesen ist. Bei der Erweiterung handelt es sich um eine Fläche, die zwischen der vorhandenen Bebauung an der Daadener Straße und der ehemaligen sogenannten Neuen Straße (heute Hirtengarten) liegt, die noch nicht erschlossen ist. Die Notwendigkeit der Änderung ergibt sich daraus, daß im Ortsteil Lippe Bedürfnis vorhanden ist, den dort geborenen jungen Leuten die Möglichkeit zur Errichtung eines Wohnhauses zu geben.

Der Flächennutzungsplan weist einen Teil dieser Fläche als Wohnbaufläche aus. Teilweise ist diese Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Diese Ausweisungen sind in der Änderung des Bebauungsplanes übernommen worden. Durch diese Änderung wird somit eine Übereinstimmung des Flächennutzungsplanes mit dem Bebauungsplan erwirkt. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung -Gemeinbedarf Schulerweiterung- ist durch Änderungen im Schulsystem und in der Schulentwicklung nicht mehr erforderlich, da die ehemalige zweiklassige Volksschule in Lippe in die Grund- und Hauptschule im Ortsteil Burbach integriert wurde. Das gesamte Plangebiet liegt vom Ortskern des Ortsteils Lippe aus gemessen innerhalb eines Radius von ca. 200 m. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,2 ha.

Planung und Erschließung

Die Bebauung des Gebietes soll entsprechend der im Ortsteil Lippe überwiegend vorhandenen Bebauung in ein- bis maximal zweigeschössiger offener Bauweise erfolgen. Die Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Dachneigung wird nicht vorgeschrieben, da in der näheren Umgebung des Baugebietes auch andere Dachformen als das Satteldach mit einer bestimmten Neigung anzutreffen sind. Diese sind überwiegend in den letzten Jahren errichtet worden. Darüber hinaus ist festzustellen, daß der Wunsch der bauwilligen Bürger auch in anderen Ortsteilen auf freiere Gestaltungsmöglichkeiten der Hauskörper und

Dachformen besteht. Durch die Festsetzungen der Baugrenzen und überbaubaren Flächen ist gewährleistet, daß die Bebauung in aufgelockerter Bauweise erfolgt. Die im Plangebiet bereits vorhandenen Wohngebäude wurden in das Gesamtkonzept einbezogen. In dem Plangebiet können noch insgesammt 24 Wohngebäude errichtet werden. Flächen für die Anlage eines Kinderspielplatzes wurden nicht ausgewiesen, da sich im Dorfgebiet an der ehemaligen Schule ein Kinderspielplatz befindet. Darüber hinaus ist in einer Entfernung von ca. 150 m von der Mitte des Plangebietes aus gemessen, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2, eine größere Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Kindergartens, bei dem auch ein größerer Kinderspielplatz errichtet werden kann, ausgewiesen. Diese Flächen dürften den Bedarf an Kinderspielflächen im Ortsteil Lippe decken.

Das Plangebiet wird durch die Straße Hirtengarten, die mittig durch dieses Plangebiet führt und nordwestlich und südöstlich an die Daadener Straße angebunden ist, erschlossen. Diese Straße ist südöstlich des Plangebietes bis an die Plangebietsgrenze fertiggestellt. Der nordwestliche Teil dieser Straße mit Anbindung an die Daadener Straße ist ebenfalls, wenn auch in schmalerem Ausbau, fertiggestellt. Das Zwischenstück ist provisorisch ausgebaut und mit Schotter versehen. Von dieser Straße Hirtengarten aus ist eine ca. 130 m lange Stichstraße mit Wendehammer zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile vorgesehen. Durch diese Straße wird auch das vorhandene evangelische Vereinshaus, daß jetzt nur über einen Privatweg zwischen den Häusern hindurch zur Daadener Straße erschlossen ist, verkehrsgerecht angebunden. Bei der Straße Hirtengarten und auch dem geplanten Stichweg mit Wendehammer handelt es sich um Wohnwege, die mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m angelegt werden. Nach der RAST-E genügte eine Fahrbahnbreite von 4,50 m. Hier ist jedoch wegen der besonderen klimatischen Lage und der Höhenlage des Ortsteils Lippe eine breitere Fahrspur gewählt worden, da es sich herausgestellt hat, daß bei Schneefall im Winter schmale Fahrspuren zu Schwierigkeiten bei der Schneeräumung durch Schneeflug führten. Durch die Wahl dieser Fahrbahnbreite ist gewährleistet, daß auch bei stärkerem Schneefall eine zweispurige Fahrbahn freigehalten werden kann. An dem durchgehenden Wohnweg (Hirtengarten) sind zwei öffentliche Parkbuchten ausgewiesen. Im übrigen sind auf den Grundstücken der Privateigentümer Park- und Einstellplätze zu schaffen. Die Stichstraße mit Wendehammer erhält einen einseitigen Bürgersteig in einer Breite von 1,50 m und einseitig einen Schrammbord von 0,50 m. Die durchgehende Straße Hirtengarten erhält einen beider-

seitigen Bürgersteig von je 1,50 m Breite. Der an der südöstlichen Plangebietsgrenze entlanglaufende Buchhellerbach bleibt in seiner Lage unverändert, das Bachbett bleibt offen erhalten. Die Wasserversorgung dieses Gebietes erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes. Die Stromversorgung wird ebenfalls durch Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes gewährleistet. Die Abwässerbeseitigung erfolgt über Kleinkläranlagen mit Anschluß an die vorhandenen und teilweise noch zu erweiternden Kanäle.

Erfahrungsgemäß werden die zu errichtenden Gebäude überwiegend als Einfamilienhäuser genutztwerden, wobei bei dem geringeren Teil eine Einliegerwohnung für Eltern oder jungverheiratete Kinder eingerichtet wird. Im Endzustand werden daher ca. 35 Wohnungseinrichtungen dort errichtet.

Die Wohnbauflächen betragen ca. 2,33 ha. = 55,4 % der gesamten Fläche.

Die öffentlichen Verkehrsflächen betragen ca. 0,37 ha = 9,1 % der gesamten Fläche.

Die landwirtschaftliche Fläche beträgt ca. 1,5 ha = 38,5 % der gesamten Fläche.

Bodenordnende Maßnahmen

Ein großer Teil der Fläche innerhalb des Plangebietes gehört der Gemeinde Burbach. Eine Aufteilung entsprechend des Bebauungsplanes ist daher ohne Schwierigkeiten möglich. Für die restlichen Flächen werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff des BBauG angeordnet.

Kosten der Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird durch die Gemeinde durchgeführt. Die Erhebung der Erschließungsbeiträge der Beitragspflichtigen erfolgt gemäß der Ortssatzung der Gemeinde Burbach. Die Erschließungskosten werden überschläglich ermittelt.

a)	Straßenbaukosten	ca. 300.000,-- DM
b)	restliche Kanalbaukosten	ca. 60.000,-- DM
c)	restliche Wasserleitungskosten	ca. 20.000,-- DM
	Gesamtsumme der Erschließungskosten	380.000,-- DM

Burbach, den 20. April 1978

Bauamt

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan
in der Zeit vom 21.3.80 bis 23.4.80
öffentlich ausgelegen

Burbach, den 23.4.80

Gemeindedirektor