1576_03_E

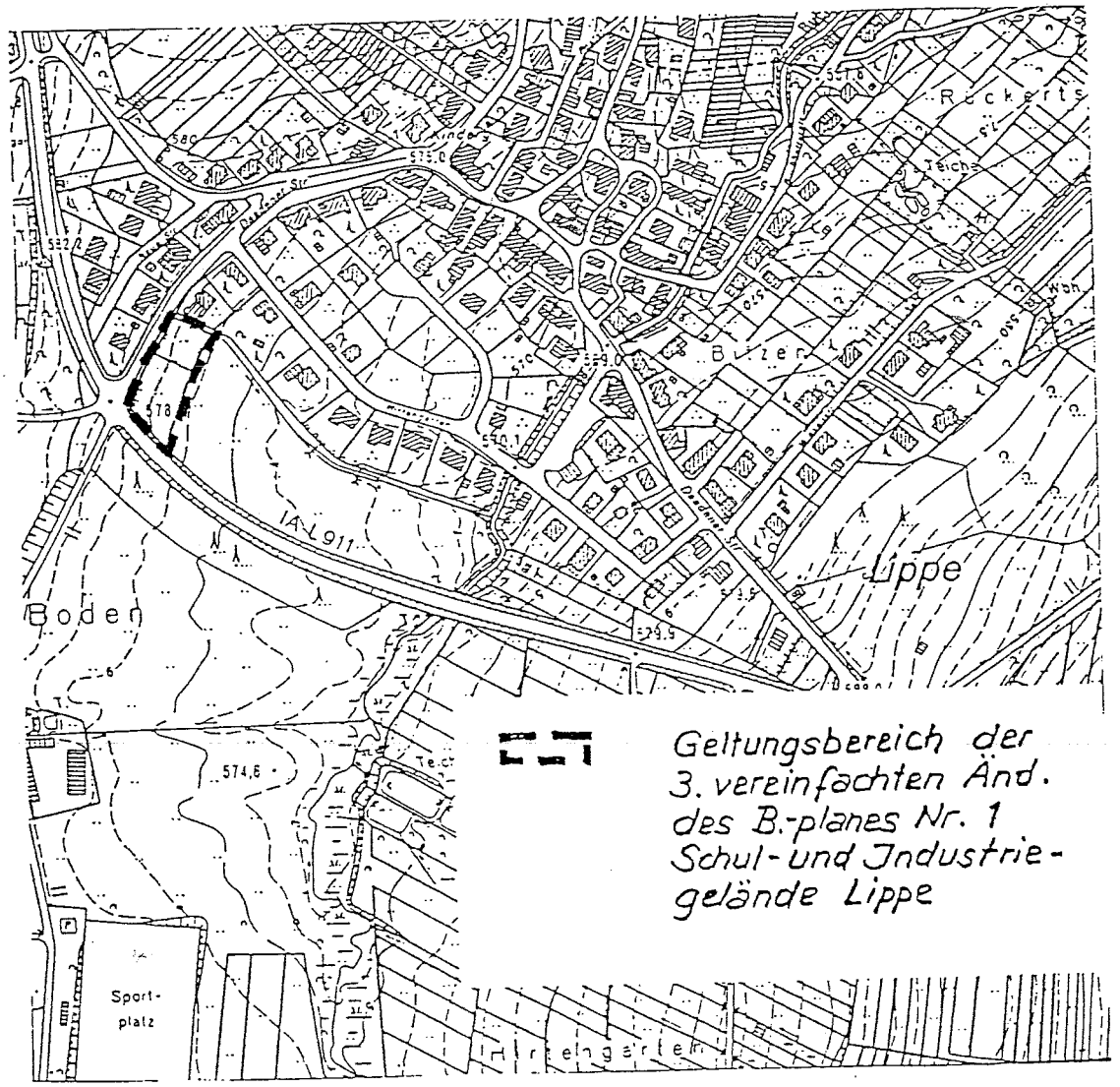
Bl. 1-6

Gemeinde Burbach
- Amt 60/ Planung -
61101302.11v/fei/pe

Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Schul- und Industriegelände", Gemarkung Lippe der Gemeinde Burbach

für das Gebiet
östlich der "Daadener Straße" und nördlich der L 911
auf den Flurstücken 117 + 118 + 140, Flur 5, Gemarkung Lippe



Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss 28.04.1998

1. *Hinweise zum Verfahren*

Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 09.09.1997 die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Schul- und Industriegelände", Gemarkung Lippe, unter Anwendung des § 13 (1) BauGB beschlossen.

Durch die Änderung wird im Teilbereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 "Schul- und Industriegelände" überplant.

In gleicher Sitzung wurde aufgrund des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung die Anwendung des § 2 (6) BauGB- Maßnahmengesetz und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden zur Verkürzung des Verfahrens gemäß § 2 (2) BauGB - Maßnahmengesetz bzw. gemäß § 4 (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

2. *Rechtsgrundlagen*

Aufgrund

- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/ SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124)

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGB- AndG vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)

- des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB- Maßnahmengesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen - Landesbauordnung (Bau ONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)

hat der Rat der Gemeinde Burbach diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), einschließlich Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

3. *Lage und Größe des Plangebietes*

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lippe, Flur 5, östlich der "Daadener Straße" und nördlich der L 911.

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung umfaßt die Flurstücke 117 + 118 + 140.

Die Größe des Plangebietes beträgt für alle drei Grundstücke 2.742 m².

4. *Anlaß der Planung*

Im 1966 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 1 "Schul- und Industriegelände" wird das gesamte Grundstück als "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesen.

Ziel der 3. vereinfachten Änderung ist die Ausweisung von 2 Bauspiegeln, um eine intensivere Ausnutzung des Grundstücks und eine geschlossene städtebauliche Situation an der Mündung "Daadener Straße" - L 911 zu erreichen.

5. *Planinhalt*

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1 "Schul- und Industriegelände", allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Unverändert zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Schul- und Industriegelände" wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf 0,8 nicht überschreiten.

Zugelassen werden Einzel- oder Doppelhäuser, wobei die Wohneinheiten für Einzelhäuser auf zwei und für Doppelhäuser auf vier festgelegt werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (3) Bau NVO durch Baugrenzen umgrenzt, um einen möglichst großen Spielraum bei der Bebaubarkeit zu belassen.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 2 BauNVO im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches ist ein Abstand von 3 m von der Böschungsoberkante bzw. von dem derzeit verrohrten Bachlauf einzuhalten.

Die Ausweisung des Bauspiegels berücksichtigt o.g. Aspekte. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auch im Bebauungsplan.

5.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bau ONW)

Die Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften werden der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Schul- und Industriegelände" angepaßt.

1. Dachform

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer.

Für untergeordnete Nebengebäude können auch Flachdächer zugelassen werden.

2. Dachneigung

Die Dachneigung geneigter Dächer muß mindestens 28° betragen.

3. Dachdeckung

Als Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich dunkel getönte Materialien der Farben grau (Ral 7012 oder dunkler) oder braun (Ral 8011 oder dunkler) zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Grundstücks erfolgt über die "Daadener Straße".

6. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Wasserverband Siegerland und die Gemeinde Burbach sichergestellt.

7. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem und ist durch die Gemeinde Burbach und das gemeindeeigene Klärwerk in Lippe sichergestellt.

Das örtlich anfallende Niederschlagswasser ist dem im Norden des Änderungsbereiches verlaufenden Bachlauf gemäß § 51 a LWG zuzuführen.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

9. *Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung*

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung ist nach dem bestehenden Planungsrecht als Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Dies entspricht bei einer Gesamtfläche von 2.742 m² einer überbaubaren Fläche von max. 1.097 m².

Durch die Änderung der Festsetzung in Wohnbaufläche und der Ausweisung von Bauspiegeln wird überbaubare Fläche zurückgenommen. So können nur noch max. 618 m² bebaut werden. Zusätzlich wird eine öffentliche Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, daß diese über ein Maß von 0,80 m Höhe nicht hinausgeht, um die erforderlichen Sichtfelder im unmittelbaren Einmündungsbereich der "Daadener Straße" in die L 911 gemäß Bebauungsplan freizuhalten.

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Bedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht nicht.

Geschützte Flächen nach § 62 Landschaftsgesetz NRW sind von der Planung nicht betroffen.

10. *Bodenordnung*

Die Grundstücke 117 + 118 sind in privatem Eigentum. Das Grundstück 140 ist in gemeindeeigenem Besitz. Die Erschließung ist bereits gesichert (s.o.).

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 Entdeckungs

stätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein- Westfalen).

Burbach, den 13.11.1997

Der Bürgermeister

Droege