Gemeinde Burbach
- Amt 60/Planung -
61101201.11v/fei/me

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 2 "Schulstraße", 5. qualifizierte Änderung, Gemarkung Oberdresselndorf, bzw. Bebauungsplan Nr. 4 "Unterm Caan", 7. qualifizierte Änderung, Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach

1.0 Verfahrensstand

☒ Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB

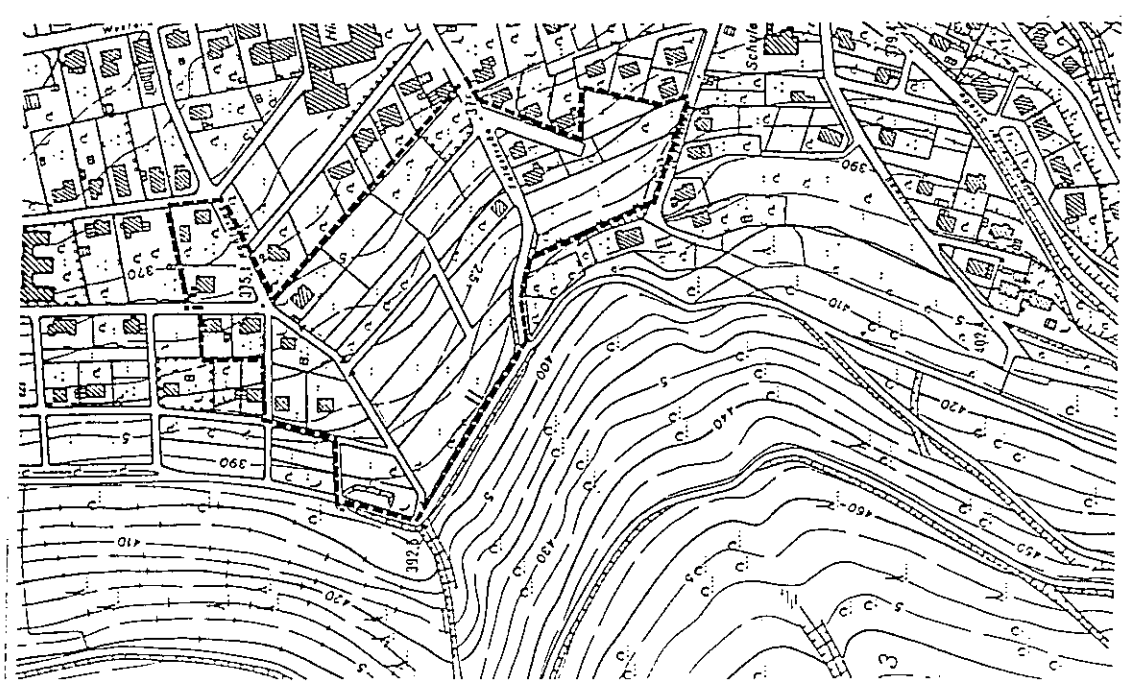
☒ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

☒ Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

☒ Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB

2.0 Übersichtsplan

Die Abgrenzung des Gebietes geht aus nachstehender Skizze hervor.
- - - Gebietsabgrenzung



Digitale Datenbank Burbach

3.0 Anlaß und Ziele der Planaufstellung

Die derzeit rechtsverbindliche Änderung der Bebauungspläne Nr. 4 "Unterm Caan", Gemarkung Niederdresselndorf und Nr. 2 "Schulstraße", Gemarkung Oberdresselndorf setzt im südlichen Bereich des geplanten Fußweges (Gemarkung Oberdresselndorf, Flur 8 Flurstück 707) auf einer Teilfläche gemeindeeigener Grundstücke (Flur 8, Flurstücke 718 und 743) "nicht überbaubare Grundstücksfläche" fest, da dieser Bereich derzeit nicht durch eine Erschließung gesichert ist (siehe Anlage). Um eine optimale bauliche Ausnutzung der gemeindeeigenen Grundstücke zu erwirken und damit ein zusätzliches Baugrundstück anbieten zu können, ist es notwendig den o.g. Bebauungsplan zu ändern.

Die geplante Änderung im o.g. Bereich umfaßt die:

1. Ausweisung von zusätzlicher überbaubarer Fläche und die Ausweisung von

2. Straßenfläche mit abschließendem Wendehammer, um eine ausreichende verkehrstechnische Erschließung sicherzustellen.

Ferner weist der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 "Schulstraße", Gemarkung Oberdresselndorf im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches eine Verknüpfung der Straßen "Bertelsgrube" und "Luisenstraße" aus (Gemarkung Oberdresselndorf Flur 8, Flurstücke 704 und 705)

Bei den derzeit geplanten Tiefbaumaßnahmen in diesem Bereich hat sich herausgestellt, daß eine Verbindung dieser öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der starken Hangneigung unter Berücksichtigung der derzeit geltenden Straßenbaurichtlinien nicht möglich ist.

Aus diesem Grund empfiehlt es sich, anstelle des ursprünglich geplanten Knotenpunktes die Straße "Bertelsgrube" mit einer Wendeanlage zu schließen. Die Lage der geplanten Wendeanlage ist in der beiliegenden Skizze markiert.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauungsplanänderung werden auch die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen dem aktuellen Stand angepaßt.

4.0 Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 03.11.1998 den Aufstellungsbeschluß zur Änderung der o.g. Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB sowie den Beschluß zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefaßt. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGb wurde verzichtet, da die erschließungstechnischen Änderungen bereits im Umlegungsverfahren berücksichtigt wurden und es sich bei der Änderung um eine nachträgliche Anpassung der Bauleitplanung an den Bestand handelt In der o.g. Sitzung wurden die Beschlüsse separat zu den jeweiligen Bebauungsplänen gefaßt. Im Laufe des Verfahrens hat sich jedoch

herausgestellt, daß es zweckmäßiger ist die Änderungsverfahren in einem Geltungsbereich zusammenzufassen.
Ferner wurde in der Sitzung des Rates am 28.03.2000 beschlossen, den Geltungsbereich der Änderung so zu erweitern, daß dieser der ursprünglichen Änderung der o.g. Bebauungspläne vom 08.09.1983 entspricht.

Eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur Anpassung des Geltungsbereiches ist für eine der nächsten Sitzungen geplant.

5.0 Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung (GO NW)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NW S. 590)

Baugesetzbuch (BauGB)

Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und Rechtswirksamkeit zum 01.01.1998 (BGBL. 2141).

Baunutzungsverordnung (Bau NVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. IS. 466)

Planzeichenverordnung (Bau NVO)

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

Landesbauordnung (BauO NW)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Landesbauordnung (Bau ONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.1999 (GV NW S. 622)

6.0 Übergeordnete Planvorgaben

* Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.1974

* Bebauungsplan Nr. 4 "Unterm Caan", Gemarkung Niederdresselndorf in der

Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.1975

* Bebauungsplan Nr. 2 "Schulstraße", Gemarkung Oberdresselndorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1964

* Änderung der Bebauungspläne Nr. 4 "Unterm Caan" und Nr. 2 "Schulstraße" in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1983

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in süd-westlicher Ortslage der Gemarkung Niederdresselndorf Flur 9 und in nord-westlicher Ortslage der Gemarkung Oberdresselndorf Flur 8 im Bereich der Straßen "Vor dem Wald", "Feldstraße" und "Bertelsgrube". Der Änderungsbereich umfaßt die Grundstücke Gemarkung Niederdresselndorf, Flur 9, Flurstücke 117, 189, 190, 201, 470, 471, 480, 481, 529, 537, 538, 573, 574, 594, 595, 596 und Gemarkung Oberdresselndorf, Flur 8, Flurstücke 701, 704, 707 - 740 und 743.

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich nördlich der "Feldstraße" bis "Köhlerweg" wird unverändert zur derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanänderung vom 08.09.1983 als "allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Nicht zugelassen werden die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1-5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen baulichen Anlagen, um einem durch diese Betriebe bedingten verstärkten Verkehrsaufkommen von ruhendem und fließendem Verkehrsaufkommen entgegenwirden zu können und dem Wohnwert sowie dem städtebaulichen Kontext Rechnung zu tragen.

Die Bereiche südlich der "Feldstraße" und nördlich des "Köhlerweges" werden unverändert gegenüber den derzeit rechtverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 2 "Schulstraße" und Nr. 4 "Unterm Caan" als "reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Den Bereich nördlich der "Feldstraße" wird unverändert zur derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanänderung vom 08.09.1983 eine maximale Zweigeschossigkeit zugelassen sowie eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von maximal 0,8.

Im Bereich südlich der "Feldstraße" wird unverändert zum derzeit rechtkräftigen

Bebauungsplan Nr. 2 "Schulstraße" eine maximale Eingeschossigkeit zugelassen sowie eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von maximal 0,4, um keine Bevor- bzw. Benachteiligung gegenüber dem derzeit vorhandenen und benachbarten Planungsrecht zu erwirken.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und den neuen Straßenverläufen und werden als zusammenhängende Flächen ausgewiesen, um einen größeren Spielraum bei der Bebaubarkeit und für bauliche Erweiterungen zu gewähren.

Bis auf den unter Punkt 3.0 der Begründung genannten Bereich (Gemarkung Oberdresselndorf Flur 8, Flurstücke 718 und 743), wo durch Ausweisung eines Stichweges mit Wendeanlage ein zusätzlicher Bauplatz entsteht, werden im übrigen Geltungsbereich dieses Verfahrens keine zusätzlichen Bauplätze gegenüber den ursprünglichen Planungsrecht geschaffen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der "überbaubaren Grundstücksfläche" zulässig, um einerseits im Straßenrandbereich für den fließenden Verkehr die notwendigen Sichträume zu gewährleisten und andererseits den rückwärtigen Bereich der Grundstücke von langen Zufahrtswegen freizuhalten. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig. Bauliche Anlagen, wie Garagen, Carports und Nebenanlagen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

Zu Nebenanlagen wie Gartenhäusern/-lauben, Gartenabstellräumen, Holzlagerstellplätzen, Kinderspielhäusern u. ä. gemäß § 14 BauNVO sieht der Bebauungsplan keine Regelung vor. Somit können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den "nicht überbaubaren Grundstücksflächen" Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden.

Zur Wahrung des ortstypischen, städtebaulichen, lockeren Siedlungsgefüges werden nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser mit maximal vier Wohneinheiten festgesetzt.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

8.4 Baulicher Bestand

Der Planbereich der rechtskräftigen Änderung (vom 08.09.1983) ist noch weitgehend unbebaut, bis auf einige Gebäude im nördlichen und südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen denen der Ursprungsbebauungspläne bzw. deren Änderungen und wurden zur Sicherung der dorftypischen Entwicklung erweitert.

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an den Ortskern Niederdresselndorf und Oberdresselndorf erfolgt über die "Westerwaldstraße"

9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen "Vor dem Wald", "Bertelsgrube" und "Feldstraße".

9.3 Sichtdreiecke

Die Knotenpunkte sind so ausgelegt, dass es bei Berücksichtigung der Vorfahrts regeln und bei Einhaltung der entsprechenden Geschwindigkeit keiner zusätzli chen Sichtfelder bedarf außer im Bereich der öffentlichen Grünfläche.

10.0 Wasserversorgung

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

11.0 Entwässerung

11.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Abwasserverband "Oberste Dill" mit einer Kläranlage in Haiger

11.2 Niederschlagswasser

Der Paragraph 51a Landeswassergesetz (LWG) verpflichtet zur Versickerung und Verrieselung von Niederschlagswasser oder zur ortsnahen Einleitung in ein Gewässer bei Erstbaumaßnahmen nach dem 01.01.1996. Im gesamten Planungsbereich erfolgt die Abwasserbeseitigung über Trennsystem. Nach § 51 a Abs. 4 LWG kann somit auf die o.g. Entsorgungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers verzichtet werden, da dieses dem Trennsystem (Schmutzwasser-und

Regenwasserkanäle) zugeführt wird. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt in den Wetterbach eingeleitet. Ferner handelt es sich bei diesem Planverfahren nur um eine Überplanung des bereits bestehenden Planungsrechts hinsichtlich der Erweiterung von überbaubaren Flächen.

12.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

13.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung für den gesamten Bereich ist sichergestellt durch die Westfälische Ferngas AG.

14.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Bebauungsplanänderung wird auf eine fußläufige Verbindung zwischen den Straßen "Köhlerweg" und "Vor dem Wald" sowie auf das Verbindungsstück zwischen den Straßen "Bertelsgrube" und "Luisenstraße" verzichtet. Damit fallen, auch unter Berücksichtigung der beiden neu geplanten Wendehammeranlagen, circa 200 m² Straßen- und Fußwegflächen weg. Demgegenüber steht die Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes für ein Wohnhaus, durch welches in vergleichbarer Größe Fläche versiegelt wird. Somit wird durch die Änderung des Planungsrechtes kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft geschaffen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

15.0 Bodenordnung

Für den gesamten Änderungsbereich ist bereits ein Umlegungsverfahren durch das Katasteramt des Kreises Siegen-Wittgenstein durchgeführt worden. Derzeit findet die tiefbautechnische Erschließung der Grundstücke statt.

16.0 Denkmalschutz

Im Planbereich befinden sich keine Baudenkmäler, so daß lediglich hinsichtlich evtl. Bodenfunde bei der Bebauung des Plangebietes entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind. Im Rahmen der Bauleitplanung wird diesem Erfordernis durch den nachfolgenden Hinweis Rechnung getragen:
"Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alle Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdekkung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen)".

20

17.0 Plan

Der Plan liegt als Anlage bei.

Burbach, den 13.04.2000

Der Bürgermeister
i.A.

Tielmann