GEMEINDE BURBACH
Bauamt - Planung
Eicher Weg 13, 57299 Burbach
Telefon: 02736/ 45- 61
Telefax: 02736/ 45- 55

Begründung

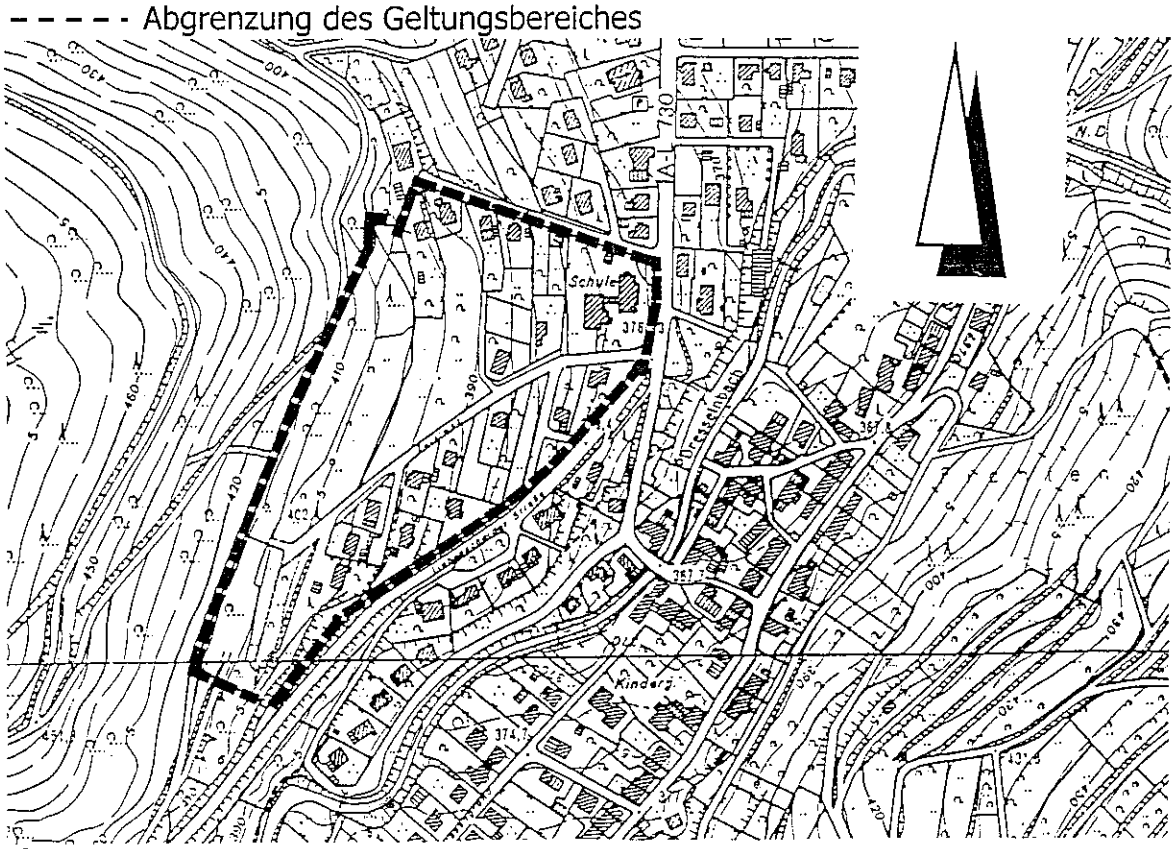
Bebauungsplan Nr. 2 "Schulstraße", 4. qualifizierte Änderung
Gemarkung Oberdresselndorf, Gemeinde Burbach

1.0 Verfahrensstand

- ☒ Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung
- ☒ Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB

2.0 Übersichtsplan

Die Abgrenzung des Gebietes geht aus nachstehender Planübersicht hervor.
- - - - - Abgrenzung des Geltungsbereiches



3.0 Anlass und Ziel der Planung

Der aus dem Jahre 1964 stammende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 "Schulstraße", Gemarkung Oberdresselndorf, Gemeinde Burbach setzt im westlichen Planabschnitt des Geltungsbereiches "nicht überbaubare Grundstücksfläche" fest, obwohl der "Forstweg" für diesen Bereich bereits als Teilerschließung dienen kann und das Areal faktisch, zumindest teilweise, bebaut werden kann. Um für diesen Planabschnitt ausreichendes Planungsrecht für eine zukünftige ortsadäquate Wohnbebauung zu schaffen und damit eine der wenigen Möglichkeiten zu nutzen, für den Ortsteil Oberdresselndorf überhaupt noch Wohnbaugrundstücke ausweisen zu können, ist es erforderlich, den o.g. Bebauungsplan zu ändern. Ferner werden diverse bereits rechtskräftige Änderungsverfahren in dieses Verfahren eingearbeitet, sowie die überbaubaren Flächen für bereits bebaute Grundstücke vergrößert, um bereits vorliegenden und zukünftigen Wohnhausan- und Umbauwünschen von Bauherren Rechnung zu tragen. Durch das Änderungsverfahren wird Planungsrecht für ca. maximal 15 zusätzliche Baugrundstücke geschaffen.

4.0 Bauleitplanverfahren

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als "Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und bedarf keiner Genehmigung mehr durch die Bezirksregierung Arnsberg.
Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 28.04.1998 den Aufstellungsbeschluss zur 4.qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schulstraße", Gemarkung Oberdresselndorf, Gemeinde Burbach gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB gefasst, sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das o.g. Bauleitplanverfahren. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt der Gemeinde Burbach Nr.10 "burbach aktuell - Gemeinde Nachrichten" am 18.05.2001 veröffentlicht. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte vom 29.05.2001 bis 28.06.2001 im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienststunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 10.05.2001 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.06.2001 am Verfahren beteiligt. In der Sitzung des Rates am 30.10.2001 erfolgte die Beratung und der Beschluss über die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Trägerbeteiligung eingegangenen Anregungen, sowie die Erweiterung des Geltungsbereiches der Änderung in südlicher Richtung, um auch hier bereits diverse durchgeführte Änderungsverfahren einzuarbeiten. In gleicher Sitzung erfolgte der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begündung gemäß §3 Abs.2 BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung.

5.0 Gesetzesgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und Rechtswirksamkeit zum 01.01.1998 (BGBL. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 und Rechtswirksamkeit zum 03.08.2001 (BGBL. I S. 2013)

Baunutzungsverordnung (Bau NVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 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 01.03.2000 (GV NW S. 256)

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)

6.0 Übergeordnete Planvorgaben

6.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Planänderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 03.07.1974 als "Wohnbaufläche" dargestellt.

6.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 2 "Schulstraße", Gemarkung Oberdresselndorf, Gemeinde Burbach vom 23.10.1986.

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in westlicher Ortslage der Gemarkung Oberdresselndorf, Flur 8. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die

"Luisenstraße", im Osten und Süden durch die "Westerwaldstraße und im Westen durch Staatswald. Die Flächengröße des gesamten Plangebietes beträgt ca. 4,7 ha, einschließlich der bereits im Osten des Änderungsbereiches bereits bebauten oder mit überbaubarer Fläche versehenen Grundstücke.

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung, d.h. die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" (Staffelung in WA1 gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO und WA 2 gemäß § 4 Abs. 1, 2 und 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO) der erst kürzlich durchgeführten 6. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schulstraße", Gemarkung Oberdresselndorf im Osten des Plangebietes werden unverändert in die o.g. Planung übernommen. Der sich im Westen anschließende übrige Planbereich wird zur Wahrung und Gewährleistung einer hohen Wohnqualität unverändert zum Ursprungsbebauungsplan als "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Nicht zulässig sind aus diesem Grunde die sonst nach § 3 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Durch diese Staffelung wird eine Abnahme der Nutzungs- und damit Verkehrskonzentration im Siedlungsrandbereich von Oberdresselndorf erwirkt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Änderungsbereich wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird in Teilbereichen der Änderung erhöht, orientiert sich aber u.a. auch an der bereits vorhandenen Bebauung der angrenzenden Baugebiete. Durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird ein der angrenzenden und vorhandenen Bebauung angemessene Gebäudehöhe der zukünftigen Bebauung erwirkt.

8.3 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich (mit Ausnahme der "Luisenschule", wo keine Einschränkung besteht) der o.g. Änderung sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, wobei pro Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind, um eine zu hohe Wohndichte und damit ein zu hohes Verkehrsaufkommen von fließendem und ruhendem Verkehr zu vermeiden und so die Wohnqualität des Gebietes zu wahren. Im Ursprungsplan besteht bis dato keine Einschränkung der Bauweise und der Wohnungen.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Neben der Neuausweisung von Bauplätzen im westlichen Geltungsbereich werden im Rahmen dieser Änderung die überbaubaren Flächen für bereits bebaute Grundstücke vergrößert, um bereits vorliegenden und zukünftigen Wohnhausan- und Umbauwünschen von Bauherren Rechnung tragen zu können.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Für den gesamten Geltungsbereich der 4.qualifizierten Änderung wurden die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplanes und der erst kürzlich durchgeführten 6.qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schulstraße" übernommen. Die "Luisenschule" ist von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die "Westerwaldstraße", die das Plangebiet im Osten begrenzt. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde zur Entschärfung des bisher noch verkehrstechnisch gefährlichen Einmündungsbereiches "Forstweg"/"Westerwaldstraße" ein Lösungs konzept durch ein Ingenieurbüro erarbeitet und verwaltungsseitig in die Änderung eingearbeitet. Der aus dieser Straßenplanung resultierende Flächenbedarf und der damit verbundene erforderliche Grunderwerb für einen verkehrsgerechten Ausbau des Knotenpunktes ist mit dem betroffenen Eigentümer bereits abgewickelt. Einzuhaltende Sichtflächen im Einmündungsbereich zur Landstraße sind entsprechend festgesetzt.

9.2 Innere Erschließung

Die innnere Erschließung erfolgt einerseits über die das Plangebiet im Norden begrenzende, bereits vorhandene "Luisenstraße", sowie über den bereits bestehenden "Forstweg" und die ebenfalls bereits vorhandenen und ausgebauten abzweigenden südlichen Stichstraßen. Die Erschließung der zusätzlich geplanten Bauplätze erfolgt durch eine ca. 80m langen, vom "Forstweg" nach Südwesten abzweigende Stichstraße und durch zwei nach Norden abzweigende ca. 60m und 120m lange Stichstraßen mit Wendeanlagen. Die Breite der Stichstraßen beträgt 5,50m und ist nach der einschlägigen Fachliteratur somit ausreichend für die geplante Nutzung dimensioniert. Die Wendeanlagen sind ausgelegt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (Fahrkurve 3 (EAE 85/95).

10.0 Wasserversorgung

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

11.0 Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung kann nur für den neu zu erschließenden Bereich im Trennsystem erfolgen. Die bereits bebauten Grundstücke an den vorhandenen Stichstraßen werden aufgrund des zu hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwandes (§51a Abs.4 LWG) weiterhin im Mischsystem entsorgt. Entsprechende Kapazitäten stehen im zuständigen Klärwerk Haiger (Stadt Haiger) zur Verfügung.

11.2 Niederschlagswasser

Der Paragraph 51a Landeswassergesetz Nordrhein Westfalen (LWG NRW) verpflichtet zur Versickerung und Verrieselung von Niederschlagswasser oder zur ortsnahen Einleitung in ein Gewässer bei Erstbaumaßnahmen nach dem 01.01.1996. Zur Ermittlung der Versickerungs- und Verrieselungsmöglichkeit von anfallendem Oberflächenwasser im o.g. Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Abel in Siegen ein Gutachten aufgrund von Baugrunduntersuchungen erarbeitet. Da nach dem vorliegenden Gutachten eine Versickerung erst unterhalb von einer Baugrundtiefe von mindestens 2,5m möglich ist, wurde bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens mit den zustädigen Behörden die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers im Trennsystem und die damit verbundene ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in den östlich der "Westerwaldstraße", außerhalb des Plangebietes verlaufenden "Wetterbach" vereinbart.

12.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung für den östlichen Planbereich ist bereits durch das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk Siegen sichergestellt; zur Versorgung des westlichen Bereiches werden im Rahmen der Tiefbauplanungen grundsätzlich Gespräche mit den Versorgungsträgern geführt.

13.0 Gasversorgung

Im Bereich des "Forstweges" liegt bis in Höhe Hausnummer 4 eine Gasleitung; die Gasversorgung ist somit für den östlichen Planbereich (Richtung "Westerwaldstraße") sichergestellt. Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes zur Versorgung des westlichen Planbereiches (insbesondere der westlichen Stichstraße) muß im Rahmen der Tiefbauplanung in Absprache mit der Westfälischen Ferngas AG geprüft werden.

14.0 Natur und Landschaft

14.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Um einzuschätzen, wie groß der durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft ist und ob Bedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht, wurde eine Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell der Gemeinde Burbach durchgeführt (siehe Anlage).

Ausgangszustand des Plangebietes

Für die Bilanzierung wurde nur der Teilbereich des Bebauungsplanes betrachtet, in dem sich durch die vorgesehenen Änderungen zusätzliche Eingriffe ergeben (siehe Anlage). Im übrigen Plangebiet wird zwar teilweise ebenfalls die überbaubare Fläche erweitert, um die Flexibilität der Gebäudestellungen zu erhöhen, jedoch kommt es dort nicht zu vermehrten Eingriffen, da in diesem Bereich weiterhin die für den maximal zu erwartenden Eingriff einscheidende Grundflächenzahl von 0,4 Gültigkeit behält. Nach dem bestehenden Planungsrecht war in dem betrachteten Teilbereich nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie eine Fläche für einen Weg festgesetzt. Bei der Fläche, die neu in das Plangebiet aufgenommen wird, handelt es sich um eine Straßenböschung mit einzelnen Laubgehölzen.

Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft /Ausgleichs u. Ersatzmaßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Errichtung von zusätzlichen baulichen Anlagen sowie die Anlage einer Straße und eines Fußwegs ermöglicht. Dies bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft. Für die nicht überbauten Grundstücksflächen wird daher im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:
"Die folgende Festsetzung gilt für die Flurstücke: Gemarkung Oberdresselndorf, Flur 8, Nr. 4, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 678 u. 696. Innerhalb der nicht überbauten Flächen ist je angefangene 150 m2 Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe, z.B.: Spitzahorn (Acer platanoiedes), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildpafel (Malus syslvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster) , oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Neuanpflanzung muss folgende Mindestanforderung erfüllen: Stammumfang 10-12 cm. Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 m erstreckt. Die Standorte für die geforderten Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Außerdem werden an den Plangebietsgrenzen im Norden, Süden und Westen private Grünflächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt: Innerhalb dieser Flächen sind je 100 m 3 Bäume (Stammumfang 10/12) sowie 45 Sträucher (Höhe 60/80, 80/100, 100/150,o. 150/175) zu pflanzen. Bereits vorhandene Laubgehölze sind zu erhalten und können bei der Neuanpflanzung berücksichtigt werden. Die Gehölzauswahl ist nach den in der Begrünung als Anlage beigefügten Pflanzlisten vorzunehmen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten."

Im Plangebiet kann somit ein Ausgleich von 97 % erbracht werden (siehe Anlage). Dies wird als ausreichend angesehen, da durch die Änderung des Bebauungsplanes eine sinnvolle Verdichtung in einer Randlage der bebauten Ortslage ermöglicht wird und keine Flächen aus der freien Landschaft in Anspruch genommen werden.

14.2 Nach §62 LG NRW geschützte Biotope

Nach §62 Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen geschützte Biotope liegen nach Erkenntnissen der Verwaltung im Plangebiet nicht vor.

14.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das o.g. Bauleitplanverfahren fällt gemäß §3 Abs.1 UVPG nicht unter die im Anhang des UVPG aufgeführten Projekte; somit bedarf es für dieses Verfahren keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

14.4 FFH- und Vogelschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des EG-Vogelschutzgebietes "Wälder und Wiesen bei Burbach und Neunkirchen" (DE-5214-401). Nach Ziffer B.1 Absatz 2 sowie Ziffer D.2.1, Absatz 1 u. 2 der Rahmen-Vereinbarung "Burbach-Neunkirchen" vom 17.11.2000 wurden bei der Abgrenzung der Gebiete von gemeinschaftlichen Interesse ausreichende Entwicklungs- und Abstandsflächen bereits berücksichtigt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des EG-Vogelschutzgebietes nicht vorliegt.

14.5 Wald

Zum im Westen des Plangebietes angrenzenden Staatsforst wird durch Festsetzung der westlichen Baugrenze in Absprache mit dem Forstamt Siegen ein Abstand von 25 m eingehalten; dieser setzt sich zusammen aus 20 m Abstand auf der westlichen Parzelle innerhalb des Geltungsbereiches und 5 m Breite eines außerhalb des Geltungsbereiches, parallel zur westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Wirtschaftsweg. Ebenfalls wurde mit dem Forstamt für den Süden des Plangebietes durch entsprechende Festsetzungen der "überbaubaren Grundstücksfläche" ein Abstand von 30m zum angrenzenden Wald vereinbart. In die Festlegung der nach dem Waldabstandserlass erforderlichen Waldabstände flossen die

zu erwartenden Baumwachstumshöhen, sowie die topographischen Eigenschaften des Geländes und damit das Windwurfrisiko ein.

15.0 Bodenordnung

Da bis auf den westlichen Bereich des Plangebietes, der sich im Besitz eines Grundstückseigentümers befindet und nahezu alle übrigen Grundstücke bereits bebaut sind, bzw. zumindest aber in der Vergangenheit bodenordnerisch für eine geplante Erschließung berücksichtigt wurden, sind keine bodenordnerische Maßnahmen seitens der Gemeinde Burbach erforderlich. Gegebenenfalls erforderliche Korrekturen einzelner Grundstücksgrenzen müssen im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt werden.

16.0 Denkmalschutz

Denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis mit in die Planlegende aufgenommen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von 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 Nummer: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

17.0 Plan

Planwerk, Festsetzungen, sowie weitere planungsrelevante Unterlagen sind als Anlage beigefügt.

Burbach, den 05.06.2002
Der Bürgermeister
i.A.

Feigs

Anlage(n): Ökologische Bilanzierung (Tabellen und Karten)
Pflanzlisten

Eingriffsbilanzierung

Bebauungsplan Nr. 2 "Schulstraße" Oberdresselndorf / 4. Qualifizierte Änderung

Größe der betrachteten Fläche: 17.967 m² **Datum: 17.12.2001**

Erläuterungen:
Für die Eingriffsbilanzierung wurde nur der Teilbereich des Bebauungsplanes betrachtet, in dem sich durch die vorgesehenen Änderungen zusätzliche Eingriffe ergeben (siehe beiliegende Pläne).

Zur Bewertung einzelner Flächen:

Zu 2.: Für die Bewertung wurde das bestehende Planungsrecht zugrundegelegt, nach dem keine Festsetzungen zur Gestaltung oder Bepflanzung dieser Flächen getroffen wurden.

Zu 3.: Es handelt sich um eine steile Straßenböschung, auf der einzelne, teilweise stark zurückgeschnittene Laubgehölze stehen.

Zu 1. und C.: Für die Fußwege sind wassergebundene Decken geplant.

Zu A. u. D.: Die Größe der Flächen A. u. D. wurde mit Hilfe der Grundflächenzahl von 0,4 ermittelt, da die Baugrenzen einen größeren Spielraum lassen, der durch die zulässige Bebauung nicht ausgereizt werden kann.

Zu D.: Für die nicht überbaubaren Flächen sind Anpflanzungen von heimischen Bäumen bzw. Obstbäumen festgesetzt. Daher werden sie im Gegensatz zur Fläche 2. mit 4 statt 3 Punkten bewertet.

Zu E.: Die Fläche soll als Waldrandstruktur bzw. Hecke auf der Straßenböschung naturnah gestaltet werden. Vorhandene Laubgehölze sind dabei zu erhalten.

A. Ausgangszustand des Plangebietes / Bestehendes Planungsrecht

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop-typen-liste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m²)	Aus-gangs-wert	Kor-rek-tur-wert	Ge-samt-wert (Sp.5 + Sp.6)	Einzel-flächen-wert (Sp.4 x Sp 7)
1.	2.	Weg	305	2	0	2	610
2.	11.	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	16.156	3	0	3	48.468
3.	10.	Böschungsfläche (teilweise mit Gehölzbestand)	1.506	3	+2	5	7.530
						Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8):	**56.608**

B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop-typen-liste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m²)	Aus-gangs-wert	Kor-rek-tur-wert	Ge-samt-wert (Sp. 5 + Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
A.	1.	Überbaubare Fläche	4.599	1	-1	0	0
B.	1.	Straßenfläche	1.850	1	-1	0	0
C.	2.	Fußweg	85	2	0	2	170
D.	11.	Hausgarten (strukturreich)	6.898	3	+1	4	27.592
E.	34.	Private Grünflächen mit Festsetzung zur Bepflanzung u. Erhaltung von Gehölzen	4.535	6	0	6	27.210
						Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8):	**54.972**

C. Gesamtbilanz

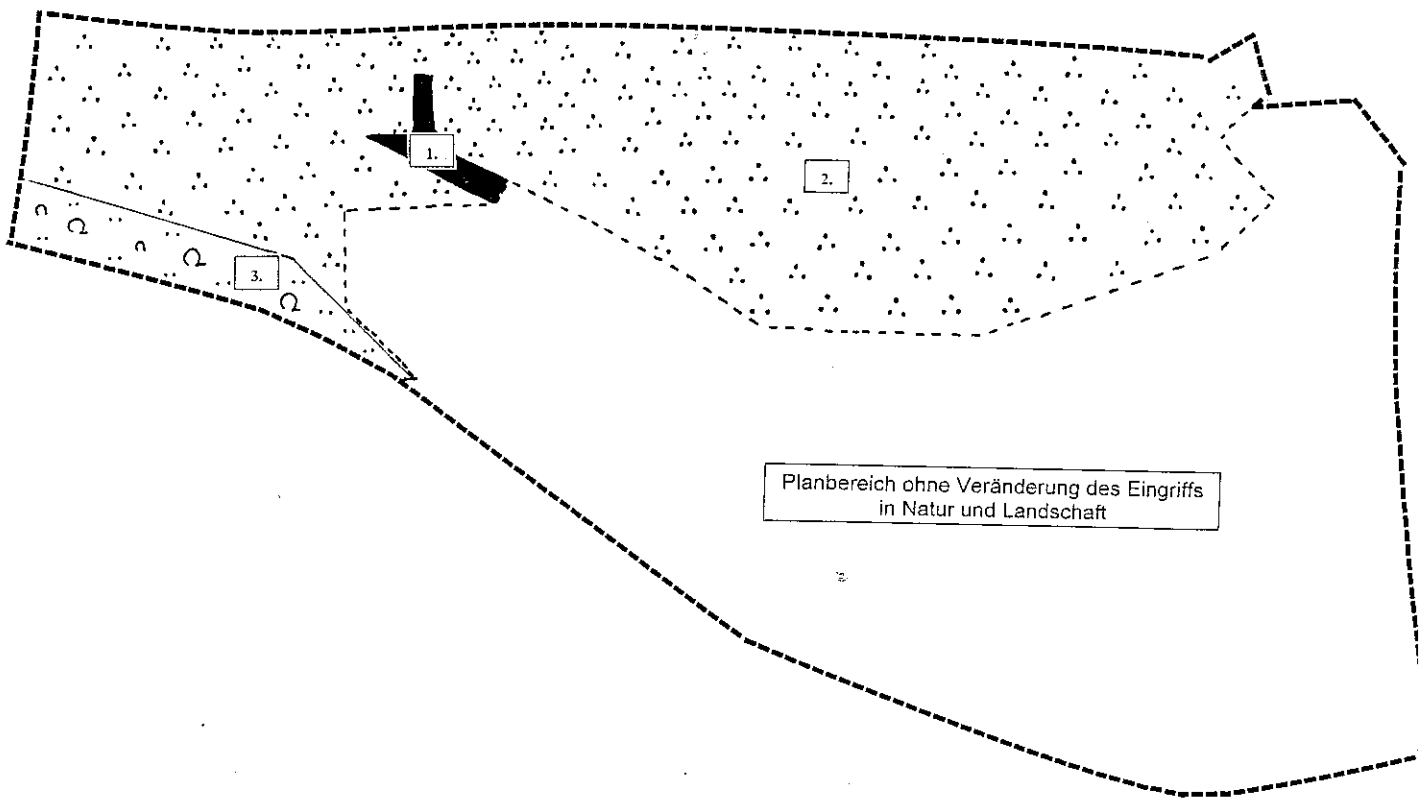
Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A	**- 1.636**
Ausgleich in %	**97**

Dienstkopie Gemeinde Burbach

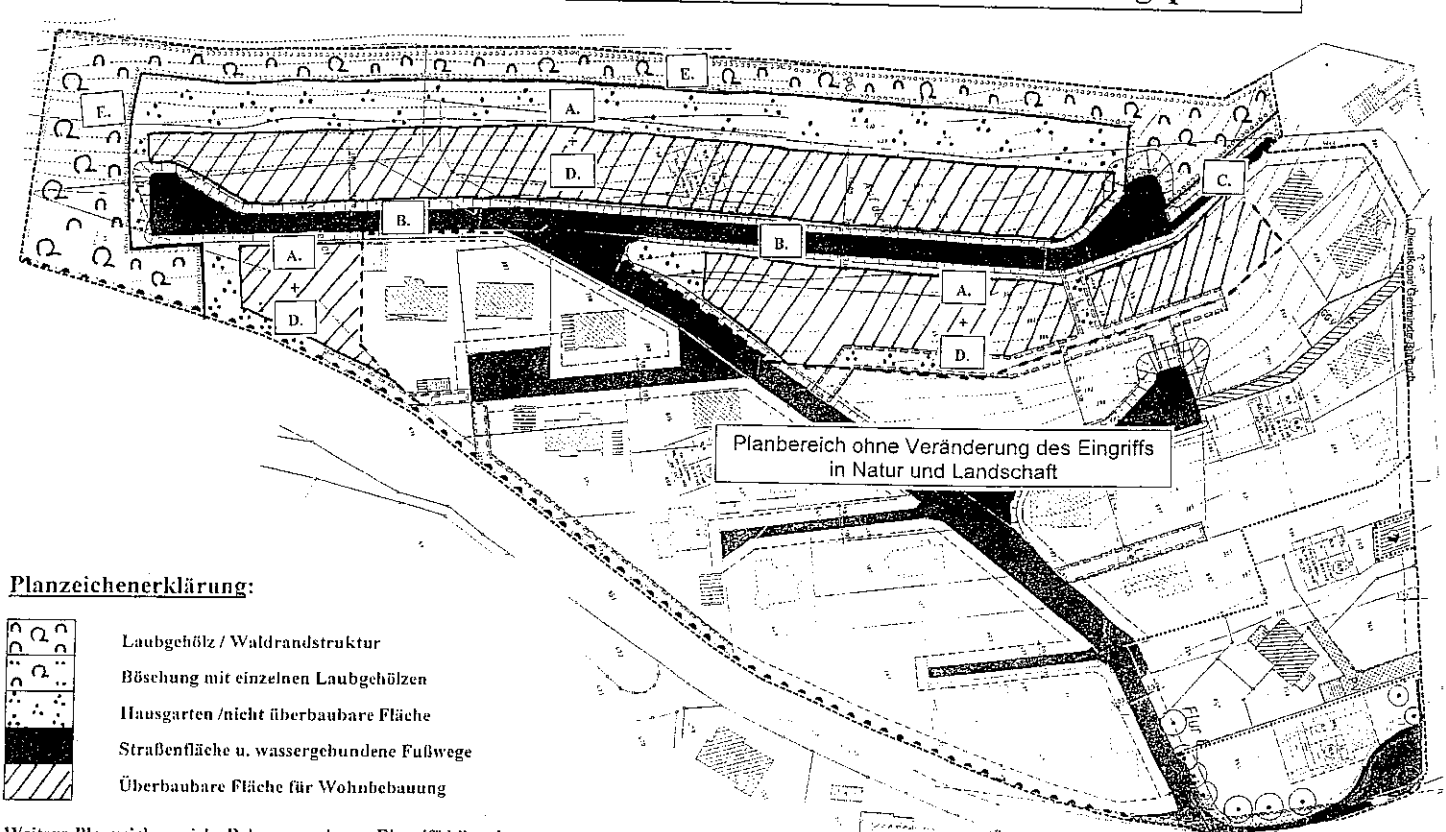
Plangebiet:
Bebauungsplan Nr. 2 "Schulstraße" / 4. qualifizierte Änderung

Gemarkung Oberdresselndorf, Gemeinde Burbach

A. Ausgangszustand des Plangebietes / Bestehendes Planungsrecht



B. Zustand gemäß den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes



Planzeichenerklärung:

- Laubgehölz / Waldrandstruktur
- Böschung mit einzelnen Laubgehölzen
- Hausgarten /nicht überbaubare Fläche
- Straßenfläche u. wassergebundene Fußwege
- Überbaubare Fläche für Wohnbebauung

Weitere Planzeichen: siehe Bebauungsplan u. Eingriffsbilanzierung

PFLANZLISTE - TEIL I

BÄUME / EIGENSCHAFTEN/ STANDORT - ANSPRÜCHE	standortgerecht	an stehenden Gewässern	an fließenden Gewässern	Windschutzpflanzung	geeig.f.einreihige Hecke	Straßenbepflanzung	Bienenweide	Früchtetragend	max. Wuchshöhe (in m)	max. Wuchsbreite (in m)	Wurzelform	giftige Früchte oder Pflanzenteile	Besonnung: ●● Schatten ◐◐ Halbschatten ○○ Sonne
Ahorn Berg- (Acer pseudo-platanus)	X						X		35	20	Herz		○○ - ◐◐
Feld- (Acer campestre)	X				X		X		15	6	Herz		○○ - ◐◐
Spitz-(Acer platanoides)	X			X		X	X		28	10	Herz		○○ - ◐◐
Bergulme (Ulmus glabra)	X			X					35	20			○○ - ◐◐
Birke (Betula pendula)	X								25	6	flach		○○
Buche (Fagus sylvatica)	X				X			X	35	25	Herz		○○ - ◐◐
Eberesche (Sorbus aucuparia)	X			X			X	X	15	6	Herz	(!)	○○ - ◐◐
Esche (Fraxinus exelsior)	X		X			X			35	15	tief		○○
Eiche Stiel- (Quercus robur)	X			X			X	X	30	20	tief		○○
Trauben- (Q. petraea)	X			X		X	X	X	30	20	tief		○○
Hainbuche (Carpinus betulus)	X			X	X	X			20	10	Herz		○○ - ◐◐
Kiefer (Pinus sylvestris)									35	15	flach		○○ - ◐◐
Linde Sommer-(Tilia platyphyllos)	X					X	X		30	20	Herz		○○
Winter-(Tilia cordata)	X					X	X		30	20	Herz		○○
Schwarzerle(Alnus glutinosa)		X	X				X		25	6	Herz		○○ - ◐◐
Traubenkirsche(Prunus padus)	X			X		X	X	X	15	8	Herz		○○ - ◐◐
Vogelkirsche (Prunus avium)	X						X	X	20	8	tief		○○
Weide Bruch-(Salix fragilis)	X	X	X						20	15	flach		○○
Bastard-(S.fragilis x alba)	X	X	X						20	15	flach		○○
Sal- (Salix caprea)	X		X				X		8	6	flach		○○
Wildapfel (Malus sylvestris)	X						X	X	12	6			○○ - ◐◐
Wildbirne (Pyrus pyraster)	X						X	X	20	6			○○ - ◐◐
Zitterpappel (Populus tremula)			X						25	15	flach		○○

Anmerkung: (!) = bedingt giftig ! = giftig !! = sehr giftig

Dienstkopie neir. 3urbach

PFLANZLISTE - TEIL II

STRÄUCHER / EIGENSCHAFTEN/ STANDORT - ANSPRÜCHE	standortgerecht	an stehenden Gewässern	an fließenden Gewässern	Windschutzpflanzung	geeig.f.einreihige Hecke	Straßenbepflanzung	Bienenweide	Früchtetragend	max. Wuchshöhe (in m)	max. Wuchsbreite (in m)	Wurzelform	giftige Früchte oder Pflanzenteile	Besonnung: ●● Schatten ◐● Halbschatten ○○ Sonne
Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum)	X				X		X	X	2	1	flach		○○ - ●●
Besenginster (Sarathamnus scoparius)	X								2	2		!	○○
Brombeere (Rubus fructicosus)	X						X	X	2	3			○○ - ●●
Buchsbaum (Buxus sempervirens)					X				8				○○ - ●●
Faulbaum (Rhamnus frangula)	X	X	X				X		5	3		!	◐● - ●●
Filzrose (Rosa tomentosa)	X					X	X	X	3				○○
Hartriegel [Roter] (Cornus sanguinea)	X		X				X		4	3			○○ - ●●
Hasel (Corylus avellana)	X		X				X	X	5	5			◐● - ●●
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	X							X	3	3		(!)	○○ - ●●
Himbeere (Rubus ideaus)	X							X	2	0,5			○○ - ◐●
Holunder Schwarzer (Sambucus nigra	X				X		X	X	6	5	flach		○○ - ●●
Roter (S. racemosa)	X							X	4	3	flach		○○ - ◐●
Hundsrose (Rosa canina)	X				X	X	X	X	3		tief		○○
Immergrün [Kleines] (Vinca minor)										0,2²			◐● - ●●
Kratzbeere (Rubus caesius)	X							X	2				
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)	X						X		6	4		!	○○ - ◐●
Schlehe (Prunus spinosa)	X						X	X	4	4	tief		○○ - ◐●
Schneeball [Gemeiner] (Virburnum opulus)	X		X				X	X	4	2	flach	(!)	◐● - ●●
Seidelbast (Daphne mezereum)									1			!!	◐●
Wacholder (Juniperus communis)								X	6				○○
Weide Grau- (Salix cinerea)	X	X	X				X		5		flach		○○
Öhrchen- (S. aurita)	X	X	X				X		2		flach		○○
Mandel- (S. triandra)	X						X		10		flach		○○
Weinrose (Rosa rubiginosa)	X				X	X	X	X	3		tief		○○
Weißdorn Eingriffliger (Crataegus monogyna)	X			X	X			X	8		tief		○○ - ◐●
Zweigriffliger (C. oxyacantha)	X			X	X			X	8				○○ - ◐●

Anmerkung: (!) = bedingt giftig ! = giftig !! = sehr giftig

Dienstkopie