Gemeinde Burbach
- Amt 60/Planung -
61101602.12v/fei/ko

Burbach, den 16. Dezember 1998

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Auwiese", Gemarkung Wahlbach
- Neuaufstellung -

1.0 Verfahrensstand

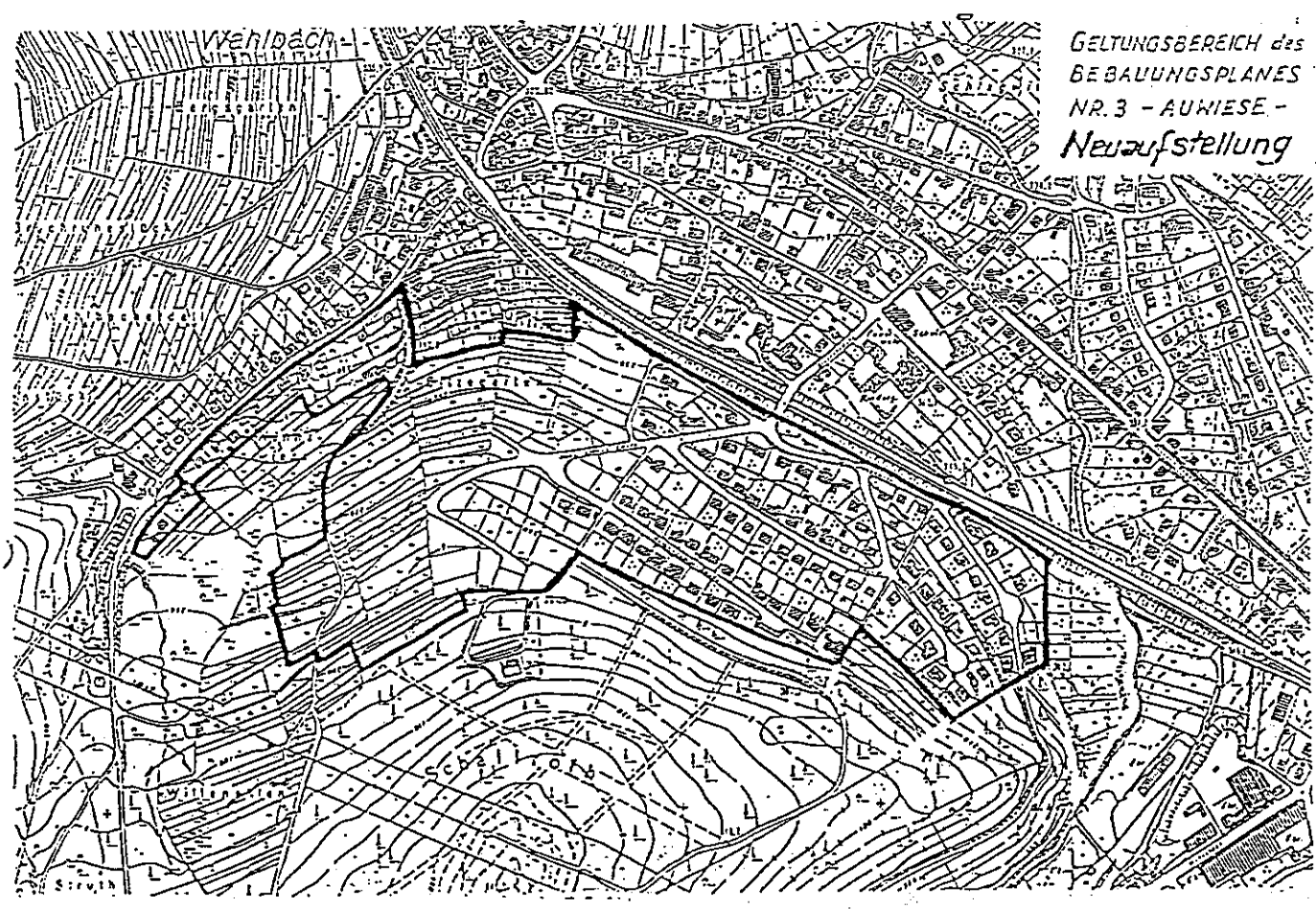
Beschluß zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beschluß zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

2.0 Übersichtsplan

Plangebietsabgrenzung



3.0 Anlaß und Ziele der Planaufstellung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 "Auwiese" stammt aus dem Jahre 1966. Zwischenzeitlich wurde der Planbereich, jeweils in Teilbereichen, neunmal geändert. Eine Neuaufstellung wurde für erforderlich gehalten, da der Bebauungsplan hinsichtlich seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen einer nach heutigen Maßstäben erwünschten Bebaubarkeit der Grundstücke nicht mehr genügt. Die Bauspiegelausweisungen mit Baulinien entsprechen nicht den heutigen Anforderungen einer Wohnbebauung und berücksichtigen den baulichen Bestand nicht in ausreichendem Maß. Zudem wurden zahlreiche Bauabsichten geäußert, die jedoch aufgrund der vorhandenen Festsetzungen nicht realisierbar sind. Im Laufe der Jahre sind für mehrere Baugesuche Befreiungen erteilt worden, die in erster Linie Überschreitungen der ausgewiesenen Bauspiegel betrafen.

4.0 Bauleitplanverfahren

Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 26.04.1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 "Auwiese" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB neu aufzustellen (gleicher Geltungsbereich). In gleicher Sitzung wurde der Beschluß zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beschluß zur Durchführung der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefaßt. Bekannt gemacht wurden diese Beschlüsse im Amtsblatt der Gemeinde Burbach am 27.05.1994.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 30.07.1997 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 29.08.1997 angeschrieben.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 13.06.1994 bis 05.07.1994 statt.

In der Sitzung am 30.08.1994 hat der Rat die Anwendung des § 2 Abs. 6 BauGB - Maßnahmengesetz - beschlossen, da der Bebauungsplan der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient.

Am 18.02.1997 beschloß der Rat eine Änderung des Plangeltungsbereiches (Reduzierung), mit der Begründung, daß innerhalb des Plangebietes 3 größere Flächen liegen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind.

Bekannt gemacht wurde die Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 28.03.1997 im Amtsblatt der Gemeinde Burbach.

Die Anregungen der Trägerbeteiligung wurden in der Sitzung des Rates am 09.12.1998 abgewogen und es erfolgte der Beschluß zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die folgenden Flächen wurden aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen und sollen in den Außenbereich zurückgeführt werden:

Fläche 1: östlich der "Diesterwegstraße"

Der Bereich wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen (Vorbehaltsfläche für den geplanten Neubau einer Haupterschließungsstraße).

Fläche 2: südlich der "Stöckerstraße"

Der Bereich wrude im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen, da er aufgrund der steilen Hanglage für eine Bebauung ungeeignet ist.

Fläche 3: südlich der "Triftstraße"

Der Bereich wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen, soll jedoch aufgrund der unwirtschaftlichen Erschließung nicht bebaut werden.

In gleicher Sitzung wurde für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 "Auwiese" der Aufhebungsbeschluß gefaßt.

Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der Neuaufstellung angepaßt werden:

Fläche 1:

Umwandlung von Grünfläche in Fläche für die Landwirtschaft.

Fläche 2:

Umwandlung von Wohnbaufläche in teilweise Fläche für die Landwirtschaften und teilweise Fläche für Wald.

Fläche 3:

Umwandlung von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft.

Es ist geplant das Verfahren nach neuem Recht (Neufassung des Baugesetzbuches, gültig ab 01.01.1998) fortzuführen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren aus der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burbach entwickelt.

Auf die Anwendung des Baumaßnahmengesetzes wurde bereits in der Sitzung des Rates am 18.02.1997 verzichtet. Auf die Verfahrensweise nach der Neufassung des Baugesetzbuches wird in der Abwägung der Offenlegung hingewiesen. Parallel zu den o.g. Verfahren wird das Aufhebungsverfahren für den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 "Auwiese" durchgeführt. Die erforderlichen Beschlüsse sind bereits in der Sitzung des Rates am 18.02.1997 gefaßt worden.

5.0 Rechtsgrundlagen

- 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)

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGBI.I S. 2253), geändert durch Art. 1 BauGB ÄndG vom 30.07.1996 (BGBI. I S. 1189), zuletzt geändert durch die Neufassung des Baugesetzbuches am 18.08.1997 mit der Bekanntmachung vom 03.09.1997 und Rechtswirksamkeit zum 01.01.1998 (BGBI. 2141).

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

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGB1. 1991 I S. 58)

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

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M. 1:1000) des öffentlich best. Verm. Ing. Amos. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird durch das Amt 60 der Gemeinde Burbach, Abteilung Planung, ausgearbeitet.

6.0 Übergeordnete Planvorgaben

6.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1989.

- Darstellung als Wohnsiedlungsbereich

6.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.1974

- Darstellung als Wohnbaufläche

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Ortslage der Gemarkung Wahlbach, Flur 9, 11 und 12. Im Nordosten bildet angrenzend an die "Diesterwegstraße" die Bahnanlage die Plangrenze. Im Norden verläuft die Abgrenzung parzellenschaft entlang der gekennzeichneten Bereiche. Im Nordwesten grenzt die "Triftstraße" das Plangebiet ab. Die Flurgrenze zur Flur 13 bildet den südlichen, die Grenze zur Flur 14 den östlichen Abschluß. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 19.8 ha.

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bereiche südwestlich und südöstlich der Kreuzung "Diesterwegstraße/Jung-Stilling-Str." werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es wird damit die allgemeine Zulässigkeit der der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Betriebe gewährleistet. Nich zugelassen werden die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, weil diese Nutzungsart den städtebaulichen Charakter des Wohngebietes im Hinblick auf den Erhalt von Raumkanten und einheitliche Gebäudekubaturen negativ beeinträchtigt.

Zur Gewährleistung einer möglichst hochwertigen Wohnbebauung behält der übrige Planbereich die Widmung als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO entsprechend der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 "Auwiese" bei. Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Babauungsplanes Nr. 3 "Auwiese" bzw. den Festsetzungen der erfolgten Änderungen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Staffelung des Ortsbildes und zur Sicherung der Belichtungsverhältnisse erfolgt für den Planbereich eine der Landschaft angepaßte, hangaufwärts reduzierte Zahl der zulässigen Vollgeschosse, von 3- über 2- zu 1-geschossiger Bauweise. Die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl ist jeweils in Anlehnung an die Geschoßzahl wie folgt ausgewiesen.

1-geschossig	GRZ 0,4	GFZ 0,4
2-geschossig	GRZ 0,4	GFZ 0,8
3-geschossig	GRZ 0,4	GFZ 1,2

Im Bereich der 3-geschossigen Bebauung wird die Traufhöhe in Anlehnung an den baulichen Bestand als Höchstgrenze auf 358,0 m über NN festgesetzt.

Im südwestlichen Planbereich ist für einen Teilbereich am Ende der Stichstraße für die 1-geschossige Bebauung die GRZ und die GFZ auf 0,3 festgesetzt. Diese Ausweisung ist aufgrund der größeren Grundstückszuschnitte in diesem Bereich zur Vermeidung einer überdimensionierten Bebauung erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Auwiese" bzw. den Festsetzungen der erfolgten Änderungen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um dem benachbarten Siedlungscharakter zu entsprechen, werden im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Doppelhäuser und Einzelhäuser zugelassen, wobei die Wohneinheiten bei Doppelhäusern auf vier und bei Einzelhäusern auf zwei Wohneinheiten festgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen gekennzeichnet. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, um einen größeren Spielraum bei der Bebaubarkeit zu belassen. Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich in erster Linie an den bestehenden Bebauung. Die Bauspiegel entsprechen größtenteils den derzeit rechtsverbindlichen überbaubaren Grundstücksflächen, berücksichtigen aber auch städtebaulich notwendige Änderungen. Geringfügige Erweiterungen sind in Teilbereichen erforderlich, damit eine Anpassung an den baulichen Bestand erfolgen kann bzw. zusätzliche Flächen für bauliche Erweiterungen geschaffen werden.

So wird beispielsweise südlich der "Martin-Luther-Straße" der im Bebauungsplan Nr. 3 "Auwiese" ausgewiesene zweigeteilte Bauspiegel durchgehend ausgewiesen.

Durch die vereinzelten Anpassungen der überbaubaren Grundstücksfläche entstehen keine zusätzlichen Bauplätze. Die Stellung der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Firstrichtung in der Regel als "traufständig zur Straße" reguliert. In den Bereichen, wo die im Umlegungsverfahren erfolgte Grundstücksaufteilung eine solche Gebäudestellung nicht ermöglicht, wird auf die Ausweisung einer Firstrichtung verzichtet.

Zu Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und zu Garagen sieht der Bebauungsplan keine Regelung vor. Somit können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Neben-

anlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstansflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Eine Überschreitung der Grundstücksflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig. Bauliche Anlagen, wie Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

8.4 Baulicher Bestand

Der Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 "Auwiese" ist östlich der "Jung-Stilling-Straße" sowie südöstlich der "Triftstraße" weigehend bebaut.

Auch der westliche Eckbereich "Jung-Stilling-Straße/Diesterwegstraße" sowie vereinzelte Parzellen nördlich der "Jung-Stilling-Straße" weisen diverse Baukörper auf.

Die weiteren Flächen westlich und südlich der "Jung-Stilling-Straße" sind unbebaut und stellen sich im Bestand überwiegend als Grünlandbereiche mit vereinzeltem Gehölzbewuchs dar.

Diese freien Bereiche sollen nach Realisierung der Erschließungsmaßnahmen sowie Durchführung des Umlegungsverfahrens einer Bebauung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan zugeführt werden.

8.5 Lärmimmission

Die Berechnung und Ermittlung der maximal zu erwartenden Lärmimmissionen beträgt laut DIN 18005, Ministerialblatt Nr. 57 vom August 1988 53,5 dB (A) bei 80 km/h, 10 Zügen pro Tag und einer Zuglänge von 60 m.

Empfehlungen für reine Wohngebiete laut o.g. Quelle liegen bei 50 dB (A).

Da einerseits die max. Geschwindigkeit in diesem Streckenabschnitt laut der Deutschen Bahn Auskunft bei ma. 60 km/h liegt und andererseits die Bahntrasse weit im Einschnitt liegt, was zu einer zusätzlichen Minderung des Immissionswertes führt, kann die Immissionssituation im Normbereich eingestuft werden.

Resultat: Es liegt keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung vor.

Das Ergebnis der Untersuchtung wurde mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt.

8.6 Grünflächen

Die im westlichen Planbereich ausgewiesenen Grünflächen entsprechen der derzeitigen Nutzung. Dabei sind alle Bereiche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden analog der 9. Änderung des Bebaungsplanes Nr. 3 "Auwiese" in die Neuaufstellung übernommen (vgl. hierzu Kapitel 13 "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" der Begründung zur 9. Änderung).

Die "Willenahle" westlich des Hohlweges wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und fällt unter den Bereich schutzwürdiger Biotope gemäß § 20 c BNatSchG und gemäß § 62 LG. Die Grünflächen östlich des Hohlweges im Anschluß an die "Willenahle" werden ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Nordwesten wird entlang des Hohlweges eine öffentliche Grünfläche von ca. 10 m Breite ausgewiesen, die nach Norden spitz ausläuft. Im südlichsten Planbereich wird eine ca. 850 m² große Fläche ebenfalls als öffentliches Grün mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur "Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt.

Straßenbegleitendes Grün wird im Planentwurf als Verkerhsgrün bzw. als Fläche mit Pflanzgebot (Anpflanzen von Bäumen) festgesetzt.

Im bebauten Planbereich südöstlich der "Jung-Stilling-Straße" werden keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen dargestellt.

8.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauONW und § 9 Abs. 4 BauGB)

8.7 1 Allgemeine Hinweise

Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 15.02.1994 gemäß § 86 BauONW örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 3 "Auwiese" beschlossen, die am 25.03.1998 im Amtsblatt der Gemeinde Burbach veröffentlicht wurden.

Der Inhalt dieser Satzung wird unverändert, entsprechend den Ausführungen unter Punkt 8.7.3 der Begründung in den Babauungsplan aufgenommen und Bestandteil dieser Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, damit entfällt eine Änderung der Gestaltungssatzung hinsichtlich des neuen Geltungsbereiches (siehe 22. Flächennutzungsplanänderung).

des "alten" Bebauungsplanes Nr. 3 "Auwiese" treten mit Satzungsbeschluß zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auwiese" außer Kraft.

Die entsprechenden Hinweise und Aufhebungsbeschlüsse zu den bestehenden Satzungen erfolgen beim Satzungsbeschluß zur Neuaufstellung.

8.7.2 Begründung

Zur Wahrung einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Entwicklung soll für den Bereich "Auwiese" im Ortsteil Wahlbach mit diesen gestalterischen Vorschriften die fortlaufende Erweiterung entsprechend des baulichen Bestandes geordnet werden. Dabei werden die bestehenden baulichen Strukturen aufgenommen. Die Fesetsetzungen entsprechen der bereits bestehenden Gestaltung (siehe Punkt 8.7.1) und somit dem vorhandenen baulichen Bestand.

Mit der Zulassung von Dachgauben, wenn auch durch die vorgegebene Dachneigung bedingt, in eingeschränkter Größenordnung, wird den berechtigten Wünschen und gesetztlichen Vorgaben im Rahmen der Wohnungsbauerleichterung nach Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoß entsprochen. Damit ist gleichzeitig ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden verbunden. Aus gleichem Grund und zur Wahrung des Siedlungscharakters wurden entsprechend der 9. Änderung für den gesamten Bereich nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit entsprechender Einschränkung der Wohneinheiten zugelassen.

8.7.3 Bauvorschriften

8.7.3.1 Dachform

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer oder versetzte Pultdächer.Die Hauptfirstrichtung ist gemäß den Angaben im Bebauungsplan auszuführen. Für untergeordnete Nebengebäude können auch Flachdächer zugelassen werden.

8.7.3.2 Dachneigung

Die Dachneigung geneigter Däche muß mind. 28° und darf höchstens 36° betragen.
Die Dachneigung von Nebenfirstrichtungen von Anbauten an bereits bestehende Gebäude sowie die Festsetzung vorhandener Dachverläufe sind der Dachneigung des bestehenden Gebäudes anzupassen.

8.7.3.3 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, um eine adäquate Integration der neuen Baukörper in den historisch gewachsenen Kontext der umliegenden Bebauung zu gewährleisten.

8.7.3.4 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind erlaubt, soweit im jeweiligen Bebauungsplan keine weitergehenden Zulässigkeitseinschränkungen festgesetzt sind. Einzelne Dachgauben bzw. Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Trauflänge bei einer max. Länge von 4,0 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Dachgaupen und Dacheinschnitte darf höchstens 2/3 der Länge der Gebäudeaußenwand der entsprechenden Gebäudeseite betragen.

8.7.3.5 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachneigung sowie in Material und Farbgebung einheitliche Dachdeckung aufweisen.

8.7.3.6 Drempel

Die max. Höhe für Drempel beträgt 1,10 m.

8.7.3.7 Mülltonnenplätze

Notwendige Mülltonnenplätze sind mit einem festen Sichtschutz oder einer entsprechenden Umgrünung mit standortgerechten Gehölzen gem. der Pflanzliste der Gemeinde Burbach zu umgeben (s. Anlage).

8.7.3.8 Sonstige gestalterische Festsetzungen

Vorhangfassaden oder Materialimitationen sind ebenso unzulässig wie Fassadenverkleidungen mit Blech oder Pappe. Als Vorhangfassaden sind dabei alle ausschließlich für die Gestaltung der Außenwände vorgesehenen hochglänzenden Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschl. Fliesen, polierter Werkstein, Mosaik u.ä.)

ohne statische Bedeutung oder Anforderungen des Wärmeschutzes zu definieren. Materialimitationen sind alle Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (z.B. aufgeklebte Klinkerriemchen u.ä.). Glasbausteine können nur an den, dem Straßenraum abgewandten Gebäudeseiten, zugelassen werden. Anbauten haben sich gestaltungsmäßig an die Hauptgebäude anzupassen.

8.8.3.9 Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Ausleuchtung, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche baugestalterische Elemente nicht verdecken und überschneiden. Die Verwendung greller Farben sowie große bildliche Darstellungen sind unzulässig.

Bei den Ausmaßen der Werbeanlagen ist in besonderer Weise auf die Eigenart des jeweiligen Gebäudes und der Umgebung Rücksicht zu nehmen.

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten nicht:

Hinweisschilder unter 0,25 qm
auf Namen, Berufe, Öffnungs- u. Sprechzeiten,

Hinweisschilder an Baustellen auf Projekte, Bauherren und an der Ausführung Beteiligte,

Werbung für zeitlich begrenzte Veranstaltungen.

a) Standort und Anbringung

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschoßzone bis zu einer Höhe von 3,00 m über Gelände angebracht werden.

Unzulässig sind Werbeanlagen in, an oder hinter Fenstern sowie Zweckentfremdung von Schaufenstern als Werbeträger.

Auskragende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können nicht selbstleuchtende Werbeanlage mit besonderer handwerklicher Gestaltung als Ausleger zugelassen werden.

b) **Größe**

Die Größe der Fläche von Werbeanlagen ist auf 1,0 qm begrenzt.

c) **Beleuchtete Werbeanlagen**

Es können beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen zugelassen werden. Sie sind in ihrer Wirkung dem baulichen Charakter und Maßstab des einzelnen Gebäudes sowie des jeweiligen Straßen- oder Platzraumes unterzuordnen. Selbstleuchtende Werbeanlagen, Buntlich- und Wechsellichtwerbeanlagen sind unzulässig.

d) **Warenautomaten und Schaukästen**

Warenautomaten und Schaukästen sind nur dann zulässig, wenn sie gestalterisch in die Architektur des Gebäudes eingepaßt werden. Warenautomaten dürfen als Einzelanlage oder Gesamtanlage ein Maß von 1,0 qm nicht überschreiten.

e) **Beendigung der Zweckbestimmung**

Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschl. aller Befestigungsteile zu entfernen.

9.0 Verkehrserschließung

Der Anschluß des Plangebietes an den Ortskern Wahlbach erfolgt einseitig über die "Jung-Stilling-Straße" in nördliche Richtung. Ein weiterer Anschluß ist über den Verbindungsweg zwischen der Straße "An der Bahn" anschließend an die geplante Wendeanlage mit der "Triftstraße gegeben. Der Vorteil dieser Verkehrsanbindung liegt in der Fernhaltung gebietsfremder Kraftfahrzeugverkehre.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen südöstlich der "Jung-Stilling-Straße" sowie die vorgesehenen Erschließungsstraßen nordwestlich der "Jung-Stilling-Straße" enden in Wendeanlagen. Die Ausbildung als nicht vermaschtes Netz durch Anliegerstraßen führt aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens zu einer Erhöhung des Wohnwertes.

Die Erschließung des nordwestlich abgesetzten Planbereiches erfolgt über die aus-

serhalb des Plangebietes verlaufende "Triftstraße". Das vorhandene Straßennetz südöstlich der "Jung-Stilling-Straße" wird entsprechend des erfolgten Ausbaus als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das neue Erschließungskonzept betrifft den Abschnitt nordwestlich bzw. südlich der "Jung-Stilling-Straße" (Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auwiese"). Es sieht einen Querschnitt der Straßenverkehrsfläche von 8,5 m für die Verlängerung der "Jung-Stilling-Straße" vor. Von der Wendeanlage führt ein 3,5 m breiter Stichweg bis zum Wirtschaftsweg (Hohlweg) sowie eine 5,5 m breite Erschließungsstraße in südlicher Richtung, die ebenfalls in einer kreisförmigen Wendeanlage endet.

Eine in einen Wirtschaftsweg übergehende Stichstraße mit einem Regelquerschnitt von 3,5 m sichert über die Wendeanlage hinaus die Erschließung bzw. für die Forstwirtschaft die Anbindung an den angrenzenden Wald. Ein weiterer Stichweg von 3,5 m Breite erschließt den südlichsten Planbereich.

Der nordwestliche Planbereich wird über zwei von der "Jung-Stilling-Straße" abzweigende Erschließungsstraßen "Schallroth" und "Bitzegarten" mit einem Querschnitt von 7,0 m erschlossen. Die nördliche der beiden Straßen, die ca. 110 m nach der Abzweigung eine Aufweitung des Querschnittes von 7,0 m auf 13,0 m erfährt (über eine Länge von ca. 55 m mit Ausweisung von öffentlichen Stellflächen und Grün) endet wiederum in einer kreisförmigen Wendeanlage, die zunächst als 3,5 m breiter Stichweg fortgeführt wird. Im weiteren Verlauf bindet dieser als 2,5 m breiter Fußweg an den Hohlweg an. Die südliche Trasse mündet ca. 50 m vor dem Wendekreis in die nördliche Erschließung.

Der nördliche Planbereich wird durch den 6,0 m breiten Ausbau der "Diesterweg straße" erschlossen, der ebenfalls in einem Wendekreis endet. Die kreisförmigen Wendeanlagen weisen einen äußeren Wendekreisradius von 8,0 m auf, der gemäß EAE 85 für 2-achsige Müllfahrzeuge bemessen ist.

Die Differenzierung der Straßenverkehrsfläche für die jeweilige Nutzung erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung. Fuß- u. Wirtschaftswege sowie öffentliche Parkflächen und Verkehrsgrün sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

10.0 Wasserversorgung

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

11.0 Entwässerung

11.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal mit einem Klärwerk in Herdorf.

11.2 Niederschlagwasser

Eine Versickerung oder Vorrichtung zur Versickerung vor Ort nach § 51a LWG ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, da der Boden in diesem Bereich laut ökologischem Fachbeitrag zum Landschaftsplan Burbach, Kreis Siegen-Wittgenstein, nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweist. Der technische und wirtschaftliche Aufwand ist unverhältnismäßig (§ 51a Abs. 4 LWG), da bereits für den gesamten Bereich Planungsrecht besteht und die meisten Grundstücke bereits bebaut sind. Die Neuaufstelung des Bebauungsplanes dient lediglich der Überarbeitung des Planes und Einbeziehung diverser rechtsverbindlicher Änderungen (s. Punkt 3 der Begründung).

12.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

13.0 Gasversorgung

Das gesamte Plangebiet ist mit einem Gasnetz der Westfälischen Ferngas AG versorgt. Hausanschlüsse sind somit möglich.

14.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auwiese" sind keine zusätz lichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da die Planung lediglich eine Zusammenfassung bzw. Überarbeitung bestehenden Planungsrechtes darstellt.

Durch die Herausnahme der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen südlich der Triftstraße aus dem Plangebiet erfolgt sogar eine Reduzierung des bisher zu erwartenden Eingriffs (vgl. Punkt 4 "Bauleitplanverfahren").

Die in der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auwiese" festgesetzten Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen sowie das entsprechende Kapitel der Begründung zur 9. Änderung (14.0 - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) behalten auch für die Bebauungsplanneuaufstellung ihre Gültigkeit. Zu diesem Zweck wird die Zuordnung von Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eignriffen entsprechend der 9. Änderung planungsrechtlich festgesetzt.

Die Festsetzungen für Auzsgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den im Plan mit "A" gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 8a (1) BNatSchG den mit "E" gekennzeichneten Flächen hinsichtlich der auf diesen Flächen zu erwartenden Eingriffe zugeordnet.

Folgende Maßnahmen werden auf den Flächen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen festgesetzt. Dies gilt nur für die Flächen, die im Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auwiese" liegt.

a) Feuchtgrünland "Willenahle", öffentliche Grünfläche westlich des "Hohl wegs"

1. extensive Nutzung durch einmal jährliche Mahd nach dem 15.07.,
2. Abtransport des Mähguts,
3. keine Düngung,
4. keine Entwässerung

b) Extensivgrünland, öffentliche Grünfläche, östlich des "Hohlwegs" gelegen im Süden des Plangebietes:

1. Beweidung durch maximal 2 Tiere/ha (nicht vor dem 15.07.) oder
2. ein- bis zweimalige Mahd (ab 01.07. bzw. 15.09.),
3. Anpflanzung von Hochbaustämmen der Art Fagus sylvatica der Sortierung 25/30 (1 Baum je 1.000 m²),
4. Verankerung der Bäume sowie Errichtung von Schutzeinrichtungen,
5. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Anpflanzungen für 5 Jahre.

c) Streuobstwiesen, zwei öffentliche Grünflächen, die östlich des "Hohlwegs" verlaufen und nördlich von der Fläche b) liegen:

1. Ergänzungspflanzungen von Obstbaumhochstämmen im Abstand von 8 - 10 m,
2. Befestigung der Bäume und Errichtung von Schutzeinrichtungen
3. Anlage von dreireihigen Hecken aus standortgerechten einheimischen Gehölzen entlang der beiden Fußwege, die diese Flächen kreuzen und zwar für je 10 lfdm mit 30 Sträuchern (Forstpflanzen, 2-3 jährig, verpflanzt, 80 - 10 cm) und 2 Bäumen (Hochstämme der Sortierung 18/20),
4. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für alle Anpflanzungen für 5 Jahre (dazu gehören Schutzeinrichtungen sowie für die Obstbäume Erziehungs- und Erhaltungsschnitte sowie eine max. 2 x jährlich Mahd der Flächen und der Abtransportes Mähguts).

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch den erforderlichen Erwerb der Flächen im Umlegungsvefahren durch die Gemeinde gewährleistet sowie durch die Kostenerstattungsbeträge, die nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und der entsprechenden gemeindlichen Satzung von den jeweiligen Grundstückseigentümern erhoben werden.

Das Ausgleichserfordernis für eine Zunahme von 153 m² Erschließungsflächen gegenüber der vor der Änderung rechtsverbindlichen Bebauungspläne wird durch zusätzliche Straßenbegrünung in Form von Pflanzbeeten im Straßenraum durch den Straßenbaulastträger erbracht. Umfang und Standort dieser Pflanzbeete werden im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt.

15.0 Bodenordnung

Die zur Planverwirklichung erforderlichen bodenordnerischen Maßnahmen (Bereich der 9. Änderung) sind durch die Gemeinde Burbach im Rahmen eines Umlegungsverfahrens durchgeführt worden.

Der übrige Bereich des Bebauungsplangebietes ist bereits bebaut.

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:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, ale Gräber, 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, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen)".

17.0 Plan

Der Plan liegt als Anlage bei.

Burbach, den 11.01.1999

Der Bürgermeister

Droege

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	2	1	flach		○○ - ●●
Besenginster (Sarathamnus scoparius)									2	2		!	○○
Brombeere (Rubus fructicosus)							X	X	2	3			○○ - ●●
Buchsbaum (Buxus sempervirens)					X				8				○○ - ●●
Faulbaum (Rhamnus frangula)		X	X				X		5	3		!	○● - ●●
Filzrose (Rosa tomentosa)						X	X	X	3				○○
Hartriegel [Roter] (Cornus sanguinea)			X				X		4	3			○○ - ●●
Hasel (Corylus avellana)			X				X	X	5	5			○● - ●●
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)								X	3	3		(!)	○○ - ●●
Himbeere (Rubus ideaus)								X	2	0,5			○○ - ○●
Holunder Schwarzer (Sambucus nigra					X		X	X	6	5	flach		○○ - ●●
Roter (S. racemosa)								X	4	3	flach		○○ - ○●
Hundsrose (Rosa canina)					X	X	X	X	3		tief		○○
Immergrün [Kleines] (Vinca minor)										$0,2^2$			○● - ●●
Kratzbeere (Rubus caesius)								X	2				
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)							X		6	4		!	○○ - ○●
Schlehe (Prunus spinosa)							X	X	4	4	tief		○○ - ○●
Schneeball [Gemeiner] (Virburnum opulus)			X				X	X	4	2	flach	(!)	○● - ●●
Seidelbast (Daphne mezereum)									1			!!	○●
Wacholder (Juniperus communis)								X	6				○○
Weide Grau- (Salix cinerea)		X	X				X		5		flach		○○
Öhrchen- (S. aurita)		X	X				X		2		flach		○○
Mandel- (S. triandra)							X		10		flach		○○
Weinrose (Rosa rubiginosa)					X	X	X	X	3		tief		○○
Weißdorn Eingriffliger (Crataegus monogyna)				X	X			X	8		tief		○○ - ○●
Zweigriffliger (C. oxyacantha)				X	X			X	8				○○ - ○●

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

PFLANZLISTE - TEIL III

KLETTERPFLANZEN \ EIGENSCHAFTEN	einheimisch	Kletterhilfe notwendig	Höhe (in m)	Wuchs L: langsam M: mittel S: schnell	für große Flächen geeignet	auffallende Blüte	Blütezeit (Monate)	auffallende Früchte E: Eßbar	Bienenweide	Giftige Früchte oder Pflanzenteile	Besonnung: ●● Schatten ○● Halbschatten ○○ Sonne	Immergrün
Baumwürger (Celastrus orbiculatus)		X	12	S	X			X	X		○○ - ○●	
Blauregen (Wisteria sinensis)		X	10	M	X	X	5-6		X		○○	
Efeu (Hedera helix)	X		25	L	X			X		!	○○ - ●●	X
Hopfen (Humulus lupulus)	X	X	6	S				X			○○ - ○●	
Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)		X	5	M		X	5-6	X		(!)	○● - ●●	
Kletter-Brombeere (Rubus-Arten)	X	X	3	M		X	ab 5	E			○○ - ○●	
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)			8	M	X	X	6-7				○● - ●●	
Kletterrosen (Rosa, versch. Sorten)		X	5	M		X	ab 5				○○ - ○●	
Knöterich (Polygonum aubertii)		X	15	S	X	X	7-10		X		○○ - ○●	
Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)		X	10	M							○● - ●●	
Spindelstrauch (Euonymus fortunei)			4	L				X	X		○● - ●●	X
Gelber Strahlengriffel (Acatinidia arguta)		X	5	S	X	X	5-6	E	X		○○ - ○●	
Trompetenblume (Campsis radicans)		(X)	9	L	X	X	7-9				○○	
Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum)	X	X	10			X	6-8	X		(!)	○●	
Waldrebe (Clematis vitalba)	X	X	15	M		X	6-9				○○ - ○●	
Annemonen-Waldrebe (Clematis montana)		X	8	M		X	5-6				○○ - ○●	
Alpen-Waldrebe (Clematis alpina)		X	2	M		X	5-7				○○ - ○●	
Wilder Wein 5-fingrig (Parthenocissus quinquefolia)		(X)	15	S	X			X	X		○○ - ○●	
Wilder Wein 3-fingrig (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")			15	S	X			X	X		○○ - ○●	
Echter Wein (Vitis vinifera)		X	10	M				E			○○	
Winterjasmin (Jasminum nudiflorum)		X	4	L		X	1-4	E			○○ - ○●	X

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