SA

B e g r ü n d u n g :

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Lindenstock bis Scheid", Gemarkung Wahlbach, Flur 3 und 4

1.0 Änderungsverfahren

1.1. Ermächtigungsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl 1 S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl 1 S. 466)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl 1.S. 132) zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl 2 S.889, 1122)

3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl 1 S. 58)

4. Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW 1990 S. 141/SGV 2023)

1.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 27.04.1993 den Aufstellungsbeschluß für die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Lindenstock bis Scheid" gefaßt.

Für die Änderung der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes konnte das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB gewählt werden, da von den Grundzügen der bisherigen Planung im Änderungsverfahren nicht abgewichen wird.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB sieht generell keine Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses vor.
Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB werden in diesem Verfahren dadurch ersetzt, daß den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücken und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben wird.

2.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Lindenstock bis Scheid" der Gemeinde Burbach liegt in den Fluren 3 und 4 der Gemarkung Wahlbach.

Zum Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gehören die nachfolgend aufgeführten Flurstücke westlich der Freier-Grund-Straße (L 531).

Flur 3 Flurstück-Nr. 296, 329, 330, 331, 332, 336, 337, 338

Flur 4 Flurstück-Nr. 133, 135, 303, 307, 331, 333, 334, 363, 363, 364, 366, 368

3.0 Anlaß der Planung

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.6 "Lindenstock bis Scheid" stimmen in mehreren Belangen nicht mit dem tatsächlichen Bestand überein. Teilflächen, die als Verkehrsfläche ausgewiesen sind, sind bebaut.
Die Baugrenze im nordwestlichen Planbereich ist deutlich überschritten. Bedingt durch die Schrägstellung des Gebäudes innerhalb der überbaubauren Grundstücksfläche, die den alten Baubestand wiederspiegelt, ist eine wirtschaftliche und betriebstechnisch sinnvolle Erweiterung in südöstlicher Richtung derzeit kaum möglich.
Die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe ist als für die betriebstechnischen Erfordernisse nicht ausreichend zu bewerten. Zudem bezieht sich diese Höhenfestsetzung auf eine Geländeschnittzeichnung und ist aufgrund nicht eindeutig festgesetzter Bezugspunkte als ungeeignet zu betrachten.

Ziel dieser Planung ist die Gewährleistung einer sinnvollen Entwicklung der ansässigen Betriebe in städtebaulich vertretbarem Rahmen bei Abstimmung der Festsetzungen mit dem vorhandenen Bestand.

4.0 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)

4.1.1 Gewerbegebiet (GE)- § 8 BauNVO

Die mit GE I gekennzeichnete überbaubare Fläche wird nach Nordosten hin geringfügig (zwischen 0,0 und 3,0 Meter) verbreitert sowie in nördlicher Richtung erweitert. Gleichzeitig wird die Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt, da der bauliche Bestand keine sinnvolle Erweiterung entlang der Baulinie erlaubt.

4.1.2 Industriegebiet (GI)- § 9 BauNVO

Die überbaubare Fläche wird nach Norden hin um ca. 15 Meter erweitert. Damit wird der bauliche Bestand gesichert sowie eine im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesene, jedoch bebaute Fläche, die nicht mehr für die verkehrstechnischen Belange erforderlich erscheint, zum Teil in überbaubare Grundstücksfläche umgewandelt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)- § 9 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird für den gesamten Planbereich auf die Obergrenze von 0,8 festgelegt (§ 17 BauNVO).

4.2.2 Baumassenzahl (BMZ)- § 21 BauNVO

Die Baumassenzahl wird für den gesamten Planbereich aufgrund der Ortsrandlage auf 5,0 begrenzt, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Zudem entspricht dieser Wert der planerischen Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 "Lindenstock bis Scheid".

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen- (§ 18 BauNVO)

Die Geschoßhöhe wird für den gesamten Planbereich aus den gleichen Gründen wie unter Punkt 4.2.2 auf max. GH= 12,0 m über Erdgeschoßfußboden begrenzt.

4.3 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Bereich der Parzelle 368 sowie entlang der L 531 wird ein Wasserlauf nachrichtlich dargestellt.
Beidseitig der Achse des Wasserlaufes wird ein 5 Meter breiter Streifen als Fläche für die Wasserwirtschaft gekennzeichnet.

Es wird folgendes festgesetzt:

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.
Das gleiche gilt für jegliche Baulichkeiten sowie Geländeaufhöhungen.

5.0 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches für die Parzellen in der Flur 4 erfolgt wie bisher über die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Parzellen 307 und 333. Ausreichende Wendemöglichkeiten sind auf den angrenzenden Firmengeländen gewährleistet.

Die Parzellen der Flur 3 werden über den noch nicht benannten Straßenbereich (Parzellen 333 und 335) angedient.

Die Anschlüße für Ver- und Entsorgung erfolgen am vorhandenen Netz.

Gemeinde Burbach
Bauamt
-Planung-

Burbach, den 17.09.1993

Der Gemeinedirektor
i.A.

Kleber