B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "Mühlenwiese", Gemarkung Afholderbach.

Der Bebauungsplan "Mühlenwiese" setzt für große Teile des Plangebietes Fläche für die Landwirtschaft fest. Damit wird eine zusammenhängende bauliche Entwicklung verhindert.

Aus Altersgründen, aber auch wegen der Gesamtsituation in der Landwirtschaft, wurden in der Zwischenzeit einige landwirtschaftliche Betriebe verkleinert bzw. aufgegeben. Dadurch stehen die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen nunmehr für eine Bebauung zur Verfügung.

Da die noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet sind, soll im Rahmen dieser Änderung eine Umwandlung in Dorfgebiet vorgenommen werden. Damit wird den beiden Betrieben eine über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklung ermöglicht.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist hieraus folgend die Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes (MD_W) für die jeweils angrenzenden Flächen notwendig. In diesen MD_W-Gebieten werden störende Anlagen nicht zugelassen.

Entlang der Sohlbacher Straße (K 29) und der Hübener Straße werden überbaubare Flächen festgesetzt, die eine beidseitige Bebauung ermöglichen. Damit wird ein geschlossenes Ortsbild erzielt. Die Erschließungsanlagen werden wirtschaftlicher.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des Änderungsgebietes erfolgt über die Hübener Straße und die K 29 (Sohlbacher Straße). Lediglich für den auf dem Flurstück 188 der Flur 8 befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb werden zur landwirtschaftlichen Nutzung die bestehenden Zu- u. Abfahrten beibehalten, da sie bisher zu keinen Schwierigkeiten geführt haben. Im Falle einer Schließung dieser Einfahrten würde der Betrieb der Landwirtschaft auf dem entsprechenden Hofraumgrundstück nicht mehr effektiv möglich sein. Deshalb konnte den nur mit einer allgemeinen Begründung vorgetragenen Bedenken des LSBA Siegen nicht stattgegeben werden. Die übrigen Bereiche der freien Strecke der B 62 erhalten ein Zu- u. Abfahrverbot.

Die Hübener Straße wird in Höhe der Abzweigung des Wirtschaftsweges "Enkestraße" mit einem Wendehammer abgeriegelt, da aus topographischen Gründen eine Weiterführung der Erschließungsstraße nicht möglich und auch aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht sinnvoll ist.

In den Bereichen mit vorhandener Bebauung und für die Hanglagen werden zweigeschossige Wohnhäuser zugelassen. Mit Rücksicht auf die bessere Einpassung in die Landschaft (Tallage der Netphe) und in Anpassung an die bereits bestehende Bebauung wird für die Wohnhäuser im Talbereich nur eine eingeschossige Bauweise zugelassen. Aufgrund der großen Grundstückszuschnitte und zur Vermeidung zu großer Baumassen soll es bei den reduzierten Geschoßflächenzahlen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verbleiben.

Die Steillagen des Bereiches "Gegen den Lindenhof" werden weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Hier würde eine Bebauung den Charakter des Ortsbildes beeinträchtigen.

Zur Sicherung der Erschließung sind die erforderlichen Flächen für Versorgungsanlagen sowie die zur Verlegung der Kanalisation notwendigen Leitungsrechte festgesetzt. Die Kanalleitungen werden an die unterhalb des Dorfes im Jahr 1989 fertigzustellende Kläranlage angeschlossen.

Eine Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, von denen Lärm- und Geruchsemissionen im Rahmen der Festsetzung eines Dorfgebietes ausgehen. Die angrenzenden eingeschränkten Dorfgebiete erfahren gewisse, aber noch zulässige Belästigungen.

Durch die 2. Änderung erhöhen sich die Kosten der Erschließung nicht.

Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes werden durch die Änderung nicht berührt.

Sollten bei Bodeneingriffen kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden, so sind diese der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/4470), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

P r ä a m b e l

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 1984 S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GV. NW. 1987 S. 342)

§ 2 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl I.S.2256) geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und der Dritten Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 15.12.1988 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 (1 + 7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1, "Mühlenwiese"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung.

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig.
Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten.

MD — Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen,
7. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
9. Gartenbaubetriebe,
10. Tankstellen

MD_W — Eingeschränktes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Zulässig sind:
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
9. Gartenbaubetriebe

Die Anlagen nach Ziffer
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
6. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
10. Tankstellen sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstückfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind zulässig.

0.4 — Grundflächenzahl

(0.7) — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — Offene Bauweise

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

363.69 — Verkehrsfläche mit Höhenpunkt

Wirtschaftsweg

Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Fläche bzw. Baugrundstück für Versorgungsanlagen

Umformerstation

Fläche für die Landwirtschaft

Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Netphen zu belastende Fläche

Sichtflächen sind oberhalb von 0,60 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen, wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

B. Nachrichtlich übernommene Gestaltungsvorschriften

Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 BauO NW

1. Dachform und Dachneigung

SD 25-38° — a) Auf den Flurstücken 22, 24, 25, 28, 35 - 37, 84, 85 (teilw.), 93, 108, 110, 111 (teilw.), 116 (teilw.), 117 - 120, 126 und 127, Flur 5 und Flurstück 177, Flur 6, Gemarkung Afholderbach, sind Hauptgebäude nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 25° - 38° zulässig.

Im übrigen können bei eingeschossigen Anbauten in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

SD 45-53° — b) Auf den Flurstücken 110 und 111 (teilw.), Flur 5 sowie 40, 47 (teilw.), 137 und 176, Flur 6, Gemarkung Afholderbach, sind Hauptgebäude nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 45° - 53° zulässig.

Im übrigen können bei eingeschossigen Anbauten in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

SD ≧ 45° — c) Auf den Flurstücken 17, 18, 23, 24, 27 - 29, 31, 32, 35 - 37, 39, 179, 180, 187, 188, 232, Flur 8, Gemarkung Afholderbach sind Hauptgebäude nur mit Satteldächern und einer Dachneigung größer oder gleich 45° zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Anbauten an bestehenden Bauwerken mit geringerer Dachneigung, die entweder profilgleich oder in Ausnahmefällen mit Flachdächern zu errichten sind.

THT — talseitige Traufhöhe

THB — bergseitige Traufhöhe

2. Traufhöhe

Auf den Flurstücken östlich der B 62 und der K 29 sind an der Talseite eine Traufhöhe von 6,00 m und an der Bergseite eine Traufhöhe von 3,50 m zulässig.

Auf den Grundstücken westlich der K 29 ist max. 3,50 m Traufhöhe zulässig.

3. Drempel

Drempel sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig.

4. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung größer als 44° zulässig.

5. Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen. Es sind für diese Materialien nur die Farben grau und braun zulässig.

Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler, zu wählen.

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, können Ausnahmen gemäß § 68 in Verbindung mit § 81 (5) BauO NW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

C. Sonstige Darstellungen

• 342,48 — Höhenpunkt in m ü. NN

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

359 — Höhenlinie mit Höhenangabe

vorhandene Gebäude

vorhandene Böschungen

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

E Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 15.12.1988

(Siegel)

gez. Zimmermann	gez. Schmidt-Hölzer	gez. Schneider
Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer