Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 , "Mühlenwiese ", Gemarkung Afholderbach

Der Bebauungsplan "Mühlenwiese " setzt durch Baugrenzen und Baulinien sehr eng begrenzte überbaubare Flächen fest. Es hat sich herausgestellt, daß Anbauten an vorhandene Wohnhäuser nicht möglich sind. Dieses ist nach heutigen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Es wird daher für die Flurstücke 25 u. 27 die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen neu festgesetzt. Auf eine Festsetzung von Baulinien wird verzichtet.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht beeintrachtigt. Zur Durchführung der Planung ist eine Umlegung nach dem BBauG nicht erforderlich. Die Erschließungskosten erhöhen sich durch diese vereinfachte Änderung nicht. Die Änderung wirkt sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen aus.

Praambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975 S. 91/SGV. 2020), zuletzt geandert durch Gesetz vom 15.5.1979 (GV. NW. S. 408/SGV. NW. 2023)

§ 2 u.10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGB. I S. 2256)*
in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstucke (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
*geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBL. I S.949),

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 27.11.79 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Anderungsplanes gem. § 10 BBauG in Verbindung mit § 13 BBauG als Satzung beschlossen.

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

Grenze des raumlichen Geltungsbereiches der 3. Anderung des Bebauungsplanes Nr. 1
Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 „Mühlenwiese"
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grüne Begrenzungslinie der Verkehrsflache gilt als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind die Ziffern

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

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 im WA-Gebiet einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 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 Bau NVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur als Ausnahme zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,7) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Straßenbegrenzungslinie

GEHWEG
FAHRBAHN
GEHWEG — Verkehrsfläche

B. Gestaltungsvorschriften

SD 25-35° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von z.B. 25 - 35 ° zulässig.

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen und dunkel getönte Asbestzementplatten sowie Naturschieferdeckungen zulässig. Garagen können mit Flächdächern ausgebildet werden. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Drempel sind bis 0,50 m Höhe zulässig

Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
Die Traufhöhen dürfen an der Talseite z.B. 6,50 m nicht überschreiten,
an der Bergseite z.B. 3,50 m nicht überschreiten.
Grundstückseinfriedigungen dürfen nicht höher als 0,80 m sein. Die Einfriedigung soll aus einer Hecke, Spriegelzäunen oder Maschendrahtzäunen in Verbindung mit einer Hecke bestehen.

C. Sonstige Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

vorhandene Gebäude

357 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 27.11.1979

(Siegel)

gez. Zimmermann
Bürgermeister

gez. Dr. Kersken
Ratsmitglied

gez. Weber
Schriftführer