B e g r ü n d u n g

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "Auf dem Hagen", Gemarkung Beienbach

Der Bebauungsplan Nr. 1, "Auf dem Hagen", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen auch überbaubare Flächen fest.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes hat sich herausgestellt, daß die auf den Flurstücken 299 und 302, Flur 5, Gemarkung Beienbach, mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen nicht mehr den heutigen Anforderungen genügen.

Daher wird mit dieser vereinfachten Änderung die überbaubare Fläche nur von Baugrenzen begrenzt, als zusammenhängende überbaubare Fläche auf dem Flurstück 302 den Erfordernissen entsprechend neu festgesetzt.

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die bisher geplante Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung. Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalspflege werden nicht berührt.

Die vorgesehenen Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus. Eine Bodenordnung nach dem BauGB ist nicht erforderlich.

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) geändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GV NW vom 12.10.1987 S. 342) und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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 8.6.1989 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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 gemäß § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig.

Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

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

Überbaubare Grundstücksfläche

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 und Garagen sind nur als Ausnahme zulässig

0,4 — Grundflächenzahl

(0,7) — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — Offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

B. Gestaltungsvorschriften (nachrichtlich)

SD 28-35° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von 28 - 35° Dachneigung zulässig.

Für Garagen sind nur Flachdächer zulässig.
Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Naturschiefer oder dunkle Kunstschieferschablonen zulässig.
Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die Traufhöhen dürfen

THT ≦ 6,0 m — an der Talseite 6,00 m nicht überschreiten

THB ≦ 3,4 m — an der Bergseite 3,40 m nicht überschreiten.

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Einfriedigungen zu Straßen und Wegen dürfen nicht höher als 0,80 m sein.

C. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 8.6.1989

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer