Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 a, "Untere Trubach", Gemarkung Brauersdorf

Der Bebauungsplan "Untere Trubach" berücksichtigt nicht die Grundstücksgrenzen nach der Umlegung. Durch die von Baugrenzen und Baulinien sehr eng begrenzten überbaubaren Flächen ist bei einigen Grundstücken eine Bebauung nach heutigen Gesichtspunkten nicht möglich.
Die vorhandene Bebauung und die neuen Grundstücksgrenzen sind im Änderungsplan berücksichtigt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen neu festgesetzt.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt. 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.

Präambel

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 geändert durch Gesetz vom 11.7.1978 (GV. NW. S. 290/SGV. NW. 2023)

§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 27.11.1979 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG in Verbindung mit § 13 BBauG als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2a „Untere Trubach"
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grüne Begrenzungslinie der Verkehrsfläche 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,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen allgemein zulässig.

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

MD — Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Zulässig sind:

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

Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen im WA- und MD-Gebiet einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (hier) 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)

(0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Bei eingeschossiger Bauweise kann ein Geschoß mehr zugelassen werden, wenn durch die Hanglage bedingt das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. Die Ausnutzungsziffern der eingeschossigen Bauweise dürfen nicht überschritten werden.

o — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

B. Gestaltungsvorschriften

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

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen und Asbestzementplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Garagen sind mit Flächdächern auszubilden. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Drempel sind bis 0,50 m Höhe zulässig

Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

THT ≦ 6,50 — Die Traufhöhen dürfen an der Talseite z.B. 6,50 m nicht überschreiten,

THB ≦ 3,50 — 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

335 — 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

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer