Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 a, "Untere Trubach", Gemarkung Brauersdorf

Der Bebauungsplan setzt sehr eng begrenzte überbaubare Flächen fest, die im Rahmen der durchgeführten Umlegung nicht berücksichtigt werden konnten. Darüber hinaus waren aus topografischen Gründen einige Änderungen der Verkehrsflächen erforderlich.

Durch die 3. Änderung soll
a) die überbaubare Fläche den örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Bausubstanz angepaßt werden,
b) die Verkehrsfläche den tatsächlichen Ausbau berücksichtigen,
c) Art und Maß der tatsächlichen Nutzung den durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan dokumentierten Zielen der Gemeinde entsprechen,

e) die Gestaltungsvorschrift hinsichtlich der Dachneigung und der Dachaufbauten den vorhandenen Gegebenheiten Rechnung tragen.

Zur Durchführung der Planung ist eine Umlegung nach dem BBauG nicht mehr erforderlich. Die Erschließungskosten erhöhen sich durch die 3. Änderung nicht. Die Änderung wirkt sich auch 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 1.10.1979 (GV. NW. S. 564)
§ 2 und § 1o des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), § 1o3 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 197o (GV.NW.197o S.96), geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV.NW.1976 S. 264/SGV.NW.232) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung vom 21. April 197o (GV.NW.197o S. 299),
hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 09.04.1981 ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 16.12.1982 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 1o BBauG und die Gestaltungsvorschriften am 9.4.1982 und 16.12.1982 gemäß § 1o3 BauO NW als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. 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.

Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen im WA-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 (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
Baugrenze

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

o — offene Bauweise — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

HOTEL — Fläche auf der aus städtebaulichen Gründen nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind.

~~Mit Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.~~

V — Verkehrsgrunfläche

GEHWEG / FAHRBAHN / GEHWEG / BÖSCHUNG — Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

B. Gestaltungsvorschriften

SD 28-38° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zulässig.

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen und Asbestzementplatten sowie Natur- und *Kunstschieferdeckungen zulässig. Garagen sind mit Flächdächern auszubilden. In Gebieten, in denen Satteldächer vorgesehen sind, können Garagen auch mit einem Satteldach zugelassen werden.
*dunkle

Drempel sind bis 0,50 m Höhe zulässig (nur)

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

THB ≦ 3,50 — Die Traufhöhen an der Bergseite dürfen das im zeichnerischen Teil festgesetzte Maß nicht überschreiten.

THT ≦ 6,50 — Die Traufhöhen an der Talseite dürfen das im zeichnerischen Teil festgesetzte Maß nicht überschreiten.

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 der Genehmigung des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 16.12.1982

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen (Siegel)

16.12.1982
9.4.1981

Bürgermeister
gez. Zimmermann
Bürgermeister

Ratsmitglied
gez. W. Wagener
Ratsmitglied

Schriftführer
gez. Weber
Schriftführer