Begründung

zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1,"Berliner Straße", Gemarkung Deuz

Der Bebauungsplan "Berliner Straße" setzt durch Baugrenzen und Baulinien sehr eng begrenzte überbaubare Flächen fest. Im Zuge der Realisierung hat sich herausgestellt, daß dadurch bedingt bei einigen Grundstücken eine Bebauung nach heutigen Gesichtspunkten nicht oder nur schwer durchzuführen ist.

Das Flurstück 619 hat eine Größe von ca. 1600 m^2, um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, soll die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt. Zur Durchführung der Planung ist eine Umlegung nach dem BBauG 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 18.8.1976 (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 19.06.1979 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gem. § 10 BBauG in Verbindung mit § 13 BBauG als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 "Berliner Straße"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grüne Begrenzungslinie der Verkehrsfläche gilt als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

(1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen

(2) zulässig sind Wohngebäude

(3) ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Garagen müssen in WR-Gebiet aus verkehrlichen Gründen 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 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außer Garagen sind nicht zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,7) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche

B. Gestaltungsvorschriften

FH 6.0 - 7,5 — Die Firste dürfen höchstens 7,50 m und müssen mindestens 6,00 m über der bergseitig in der Gebäudeflucht liegenden natürlichen Erdoberfläche liegen.

SD — Die Dächer sind als Satteldächer mit Ziegel- oder Schieferdeckung auszubilden.

27 - 33° — Die Dachneigung soll 27 bis 33 ° (Altgrad) betragen.

Die Wohngebäude dürfen keine geringere Firstlänge als 10,00 m beim Mindestquerschnittsprofil und 12,00 m beim Höchstquerschnittsprofil haben.

Die Einfriedigung zur Straße hin darf nur bis zu 1,00 m hoch sein und aus Spriegelzäunen und Hecken oder beiden bestehen. Sockelmauern aus Naturstein ohne oder mit Verbindung mit Hecken oder Spriegelzäunen sind ebenfalls zugelassen.

C. Sonstige Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurgrenzen

vorhandene Gebäude

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 19.06.1979

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführerin