Begründung

zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "Berliner Straße", Gemarkung Deuz

Der Bebauungsplan "Berliner Straße" setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen auch überbaubare Grundstücksflächen fest.

Für das Flurstück 508 ist in der Ursprungsfassung aus dem Jahre 1959 eine durch Baugrenzen und Baulinien begrenzte überbaubare Fläche festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung, die am 30.05.1967 rechtsverbindlich wurde, wurde für das Flurstück 508 eine unzureichende Festsetzung in Verbindung mit der weiter westlich anschließenden Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" getroffen.

Nunmehr soll mit dieser vereinfachten Änderung eine nur durch Baugrenzen umschriebene und den derzeitigen Anforderungen gerecht werdende überbaubare Fläche festgesetzt werden. Dabei wird die Konzeption der Ursprungsfassung aufgenommen, durch Staffelung der überbaubaren Fläche für städtebauliche Räume zu sorgen. Die sich daraus ergebenden Beschattungen, insbesondere im Winterhalbjahr, werden dadurch auf ein Minimum begrenzt. Durch die notwendige Einhaltung der Abstandsfläche wird die Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke ausreichend gewährleistet.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Die Änderung ist mit der städtebaulichen Konzeption vereinbar.

Zur Durchführung der Planung ist keine Umlegung nach dem BauGB erforderlich. Der anfallende Hausmüll wird zur Deponie "Winterbach" in Netphen-Herzhausen gebracht. Bodenmassen aus dem Straßenbau fallen nicht an, da die Verkehrsanlagen vorhanden sind. Der Bodenaushub aus der Baugrube wird auf dem Grundstück zur Angleichung an die Verkehrsfläche bzw. zur Grundstücksgestaltung verwendet.

Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunde entdeckt werden, so sind diese der Gemeinde Netphen und dem Museum für Archäologie, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Die Erschließungskosten erhöhen sich nicht.

Die Änderung wirkt sich durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen aus.

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) - SGV. NW. 2023, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW. S. 124), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 19.03.1998 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WR — Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
(2) Zulässig sind Wohngebäude.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
   1. Läden und nicht störende Handwersbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
   2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 Abstandsflächen. Das höchstzulässe 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 gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,7) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze

B. Nachrichtliche Übernahmen

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 86 BauO NW

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 Höchstquerschnittprofil 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 mit der Bekanntmachung in Kraft.
Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 19.03.1998

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Satzung der Gemeinde Netphen,
8.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes NR.1,
"Berliner Straße", Gemarkung Deuz, Flur 2
vom 26.03.1998