Begründung

zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, "Westlich Beienbacher Weg", Gemarkung Deuz

Der Bebauungsplan "Westlich Beienbacher Weg" setzt für den Bereich zwischen den Straßen "Im Heiteren Tal", "Holunderweg", "Friedhofstraße" und "Eschenweg" neben allgemeinem Wohngebiet mit den dazugehörigen Festsetzungen, öffentliche Verkehrsfläche, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche fest. Durch die seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 28.5.1968 stattgefundene Entwicklung sind einige Änderungen gerade in diesem Bereich erforderlich.

1. Aufgrund der Einwohnerentwicklung und dem damit verbundenen Kinderanteil hat die Gemeinde Netphen einen Kindergartenbedarfsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt, der für den Ortsteil Deuz einen Kindergarten an der im Bebauungsplan eingeplanten Stelle entbehrlich machte. Darüber hinaus war die Grundstücksgröße nicht geeignet, einen heutigen Gesichtspunkten entsprechenden Kindergarten zu ermöglichen. Auf die Festsetzung einer Gemein - bedarfsfläche wird daher durch diese Änderung verzichtet.

2. An Stelle der Gemein - bedarfsfläche wird auf dem Flurstück 824 der Flur 3 ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt, der im wesentlichen den Friedhofbesuchern zur Verfügung stehen soll. Durch diese neue Festsetzung wird die Parkfläche an das vorhandene und ausreichend dimensionierte innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Neben den reinen Fahr- und Standflächen werden die Randbereiche als Verkehrsgrün festgesetzt. Damit wird einmal eine Abschirmung und zum anderen eine bessere landschaftliche Einbindung erzielt.

3. Durch die Neufestsetzung der Parkplatzanlage an der Straße "Im Heiteren Tal" kann der auf dem Flurstück 822 der Flur 3 festgesetzte Parkplatz entfallen. Hierdurch kann einmal die problematische Zufahrt über den Eschenweg entfallen und zum anderen werden die direkten Störungen auf Friedhof und Kinderspielplatz durch den neuen Standort abgemildert.
Darüber hinaus wird durch die Verlegung des Parkplatzes eine Vergrößerung des Spielplatzes mit einem besseren Zuschnitt erreicht. An Stelle der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz wird eine Grünfläche festgesetzt.

4. Der Holunderweg, Parzelle 1000, sollte nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im wesentlichen der Erschließung von Baugrundstücken (z.B. Parz. 820), der Trafostation und des Kinderspielplatzes dienen. Im Zuge der weiteren Bebauung der Grundstücke entlang der Straße "Im Heiteren Tal" (Parz. 828 u. 832) entstanden jedoch erhebliche topographische Schwierigkeiten, den Fußweg zwischen den beiden v.g. Grundstücken hindurchzuführen. Es wurde daher auf die Realisierung dieses Weges verzichtet, um die übrigen Festsetzungen, wie überbaubare Grundstücksfläche, zu gewährleisten. Für die nach Westen abzweigende Teilfläche des Holunderweges wird daher die Verkehrsfläche aufgehoben. Diese Grundstücksfläche wird dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und als überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die damit zu treffenden Festsetzungen entstehen keine Beeinträchtigungen für die Umgebung. Eine Umlegung nach dem BBauG wird nicht erforderlich.
Gegenüber der bisherigen Planung entstehen keine Mehrkosten für die Erschließung.

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1979 (GV. NW. 1979 S. 594),

§ 2 u. 10 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),

§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. 1970 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 1970 (GV. NW. 1970 S. 299),

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am ....08.09.1983..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 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 gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen*) allgemein zulässig, die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Errichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.
Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 4,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.

Baulinie / Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlichen 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. *Baulinien (rot) und

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außer Garagen sind nur als Ausnahme zulässig.

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0.7) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — Offene Bauweise

P — Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsgrünfläche

Grünfläche

Kinderspielplatz

Fläche bzw. Baugrundstück für Versorgungsanlagen

Umformerstation

B) Gestaltungsvorschriften

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

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, sowie Natur- und dunkel getönte Kunstschieferdeckungen zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden. Dachgauben sind nicht zulässig.

THT ≦ 6.00m — Die Traufhöhe von 6,00 m an der Talseite darf nicht überschritten werden.

THB ≦ 3.40 m — Die Traufhöhe von 3.40 m an der Bergseite darf nicht überschritten werden.

C) Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Stützmauer

vorhandene Gebäude

375 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

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 08.09.1983

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer