Begründung

zur 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, "Westlich Beienbacher Weg", Gemarkung Deuz

Der Bebauungsplan Nr. 2, "Westlich Beienbacher Weg", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen fest. Sie erlauben aber nur geringfügige Erweiterungen der vorhandenen Bausubstanz.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll ein "Betreutes Wohnen" ermöglicht werden. Der Standort in der Nachbarschaft zum Alten- und Pflegeheim Deuz ist hierfür auch in Verbindung mit der auf dem Flurstück 910 vorhandenen Villa geradezu prädestiniert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so gewählt, daß die im Grenzbereich zur Straße "Im Heiteren Tal" stehenden Einzelbäume, u. a. Rotbuche und Kastanie, nicht beeinträchtigt werden.

Da keine weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden sollen, hat die Änderung keine Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Belange des Denkmalschutzes, der Bodendenkmalpflege und der Abfallbeseitigung.

Diese Festsetzung wirkt sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen aus.

Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2, "Westlich Beienbacher Weg", wäre eine nicht beabsichtigte Härte für den Bauherrn. Eine Bodenordnung nach dem BauGB ist nicht erforderlich.

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 3.9.1998 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, "Westlich Beienbacher Weg", Gemarkung Deuz

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

(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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise werden zugelassen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die übrigen Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
sind nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen sowie Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleiben unberührt.

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 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

Baugrenze

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,9) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

III — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

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.

C. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

D. Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/9 37 50, Fax 0 27 61/24 66), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

E. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 3.9.1998

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Satzung der Gemeinde Netphen
15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, "Westlich Beienbacher Weg", Gemarkung Deuz, Flur 3, vom 4.9.1998