Begründung

zur 16. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, „Westlich Beienbacher Weg", Gemarkung Deuz

Der Bebauungsplan Nr. 2, „Westlich Beienbacher Weg", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen, Ausnutzungsziffern und Geschosszahlen fest.

Für die Flurstücke 909, 910, 1260 und 1261, Flur 3, Gemarkung Deuz, sollen folgende Festsetzungen überarbeitet und zum Teil neu getroffen werden:

- überbaubare Grundstücksfläche
- Geschossigkeit
- Ausnutzungsziffern
- Bauweise
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Leitungsrecht
- zu erhaltende Bäume
- Baudenkmal

Die Änderung wird notwendig, um einmal die vor dem Baudenkmal zulässige massive Bausubstanz zu reduzieren und zum anderen aber auf den Nachbarparzellen weitere Einzelhäuser zu ermöglichen. Diese sollen gegenüber der heute 3-geschossigen Bebauung auf 1 Geschoss reduziert werden. Dadurch reduzieren sich auch die Ausnutzungsziffern.

Zur annähernden Erhaltung der heutigen Situation werden bis auf einen rd. 7,00 m breiten Abschnitt ein Ein- und Ausfahrverbot zur Kölner Straße/Ecke „Im Heiteren Tal" und auf dem Flurstück 909 Einzelbäume festgesetzt.

Das Haus „Im Heiteren Tal 22" wird als Baudenkmal nachrichtlich übernommen.

Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Belange der Bodendenkmalpflege sowie die Abfallbeseitigung entstehen durch die Änderung nicht. Um die Beseitigung von Niederschlags- und Quellwasser zu verbessern, wird ein Leitungsrecht auf den Flurstücken 909 und 910 festgesetzt.

Die Grundstücke des Änderungsgebietes waren über Kölner Straße, Straße „Im Heiteren Tal", Fichtenweg und Fliederweg immer erschlossen, so dass sich hieraus keine Notwendigkeit der Ausgleichsbilanzierung ergibt. Diese ist darüber hinaus auch wegen dem Nichterreichen der Ausnutzungsziffern, aber auch der geplanten Reduzierung der überbaubaren Fläche entbehrlich. Bei einem Änderungsgebiet von 5.296 m² ergibt sich bei der geplanten überbaubaren Fläche von rd. 1.413 m² eine Grundflächenzahl von 0,267. Nach den bisher gültigen Festsetzungen beträgt diese 0,356. Sie erreicht somit nicht den allgemein zulässigen Wert von 0,4, geschweige denn den von 0,6 nach den alten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich Beienbacher Weg".

Die Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet und dem Umfeld wohnenden und arbeitenden Menschen aus. Ein Festhalten an den Festsetzungen der gültigen Planungen wäre eine nicht beabsichtigte Härte für die Eigentümer. 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. S. 2023, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NW. S. 245), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785), 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 Stadt Netphen in der Sitzung am 14.11.2002 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 des Bebauungsplanes Nr. 2, „Westlich Beienbacher Weg", Gemarkung Deuz

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 16. 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
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die übrigen Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

sind nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bleiben unberührt.

überbaubare Grundstücksflächen

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

Baulinie

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baugrenze

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ)

I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

E — nur Einzelhäuser zulässig

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anliegergrundstücke zu belastende Flächen

mit Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 910 der Flur 3 zu belastende Flächen

Erhalt der Bäume

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

D — Baudenkmal

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften

SD — 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 Grundstückgrenzen

vorhandene Gebäude

D. 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

STADT NETPHEN 2 Siegen KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer

Satzung der Stadt Netphen
16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, "Westlich Beienbacher Weg", Gemarkung Deuz, Flur 3, vom 15.11.2002