Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, "Ortsmitte Deuz", Gemarkung Deuz

Der Bebauungsplan Nr. 3, "Ortsmitte Deuz", Gemarkung Deuz, setzt für das Grundstück Marburger Straße 2 eine überbaubare Grundstücksfläche fest, die den Erfordernissen an eine wirtschaftliche Führung eines Handwerksbetriebes mit Ladenlokal nicht mehr entspricht.

Neben der Erweiterung der Bäckerei soll die Änderung und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auch der Errichtung eines Backhauses dienen. Ein Backesverein will damit die Wiederauflebung eines seit etlichen Jahren vergessenen Brauchtums im Ortsteil Deuz ermöglichen. In regelmäßigen Abständen soll dann gebacken werden.

Neben der Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche ist hierzu die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,45 und der Geschoßflächenzahl von 0,6 auf 0,9 erforderlich. Diese Zahlen entsprechen damit der Ausnutzung der Nachbargrundstücke. Die damit einhergehende Flächenversiegelung von rd. 387 m² erfordert einen Ausgleich. Hierzu wird im Änderungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die Anpflanzung einer Streuobstwiese festgesetzt.

Es ergibt sich folgende Bilanzierung:

Versiegelung von Hausgarten 387 m² x 3 WP =	- 1.161 WP
Inanspruchnahme von int. Grünland 485 m² x 4 WP =	- 1.940 WP
Ausgleich mit Streuobstwiese 485 m² x 7 WP =	3.395 WP
Überschuß	294 WP

Mit Bescheid vom 18.11.1998, Az. 69.2-66.667-56/08, wurde entsprechend dem Landeswassergesetz die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen aus wasserrechtlicher Sicht ermöglicht.

Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre eine nicht beabsichtigte Härte für die Bäckerei Stötzel sowie für den Backesverein.

Das anfallende Niederschlagswasser kann ortsnah in den Vorfluter Sieg eingeleitet 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.

Die Festsetzung wirkt sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem 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. S. 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 18.02.1999 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Begrenzung unterschiedlicher Nutzung

MI — *Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO*

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über Abstandsflächen. 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 Grundstücksfläche

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Garagen, offene Garagen und überdachte Stellplätze müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Bei paralleler Anordnung der zuvor genannten Bauwerke ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Nebenanlagen und Garagen dürfen nicht näher als 3,00 m an Gewässern errichtet werden.

Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Flächen

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,45 — Grundflächenzahl

(0,9) — Geschoßflächenzahl

o — *offene Bauweise*

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (Erforderliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen als Ersatz für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan. Einzelheiten sind aus den Berechnungen in der Begründung zu entnehmen.)

Auf dieser Fläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Streuobstwiese als Ausgleich für die überbaubaren Grundstücksflächen

Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind mind. 2 unterschiedliche Arten heimischer, an das Lokalklima angepaßte Sorten wie

Apfel:	Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Roter Boskoop, Ontario, Bohnapfel
Birne:	Clapps Liebling, Gute Luise, Gute Graue, Pastorenbirne
Pflaumen:	Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Bühler Frühzwetsche

zu verwenden.

Die Obstgehölze sind in einem Abstand von 7,0 - 8,0 m untereinander zu pflanzen.

Die Qualität der Obstbäume sollte mind. betragen: Hochstamm 2 x verpflanzt, Kronenansatz mind. 1,8 m Höhe über dem Erdboden, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 8 cm.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gemäß der BauO NW

SD — In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit SD gekennzeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig, ausgenommen Garagen und eingeschossige Anbauten und Gebäudeteile.

Für Satteldächer sind nur die in den einzelnen Bereichen des Bebauungsplanes angegebenen Dachneigungen zulässig. Z. B. = 45°: In diesem Bereich sind nur Dächer mit einer Dachneigung größer oder gleich 45° für die Hauptgebäude zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Anbauten an bestehenden Bauwerken mit geringerer Dachneigung, hier kann profilgleich erweitert werden.

Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
1. Pfannen. 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen, Es sind für diese Materialien nur die Farben Grau und Braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An jeder Stätte der Leistung darf nur eine Anlage angebracht werden. Die Werbeanlagen dürfen eine zusammenhängende Fläche von 2,0 m² nicht überschreiten. An Gebäudewänden dürfen Werbeanlagen nur bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Bei Eckgrundstücken gilt jede Hausfront als besondere Stätte der Leistung.

Wechsellicht-Werbeanlagen sind unzulässig.

C. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstückgrenzen

• 315.25 — Höhenpunkt

Höhenlinie

vorhandene Gebäude

E — erhaltenswerte Gebäude

vorhandene Böschungen

D. Hinweis

Bei Bodeneingriffen können jedoch 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 mit der Bekanntmachung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.
Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 18.02.1999

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer