Begründung

zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, "Ortsmitte Deuz"

Der Bebauungsplan "Ortsmitte Deuz" setzt neben den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten nördlich von Hüllweg und Asternweg private Dauerkleingärten fest. Die Gärten nördlich des Hüllweges gehören zwischenzeitlich zum Hausgrundstück "Hüllweg 6", so dass die städtische Planung hier nicht mehr zum Zuge kommen kann.

Da auch der Flächennutzungsplan keine Gärten mehr vorsieht, soll zumindest für den Bereich nördlich des Hauses "Hüllweg 6" allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt werden. Mit der gleichzeitigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche entlang des Hüllweges wird eine Anbaumöglichkeit für das Wohnhaus "Hüllweg 6" geschaffen. Damit kann den beengten Wohn- und Grundstücksverhältnissen begegnet werden.

Die bisher im Bereich "Auf der Spenn" vorherrschende Dauerkleingartennutzung wird durch diese Änderung nicht beeinträchtigt, da sich die Umwandlung der Kleingärten in allgemeines Wohngebiet nur auf den östlichen Teil der früheren Gartenanlagen beschränkt. Die Zuwegung bzw. die Erreichbarkeit der Gartenländer bleibt der seit der Gartennutzung bestehenden Gewohnheit erhalten. Im Ortsteil Deuz wurde keine Flurbereinigung durchgeführt. Das hat zur Folge, dass die Grundstücke zu einem großen Teil keine direkte Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen haben. Somit muss der eine oder andere Grundstückseigentümer fremden Grund nutzen, um den eignen Grund und Boden zu erreichen. Diesen ungünstigen Verhältnissen kann und will die Stadt Netphen mit dieser Änderung nicht abhelfen, um die von der Mehrzahl der Eigentümer gewollte Gartennutzung nicht zu gefährden.

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Belange des Denkmalschutzes, der Bodendenkmalpflege und der Abfallentsorgung.

Die Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der im Änderungsgebiet und der Nachbarschaft wohnenden Menschen aus.

Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ortsmitte Deuz" wäre eine nicht beabsichtigte Härte für den Grundstückseigentümer. Eine Bodenordnung nach dem BauGB ist nicht erforderlich.

Für den Änderungsbereich sind bereits im Bebauungsplan Nr. 3, "Ortsmitte Deuz", Festsetzungen getroffen worden, die einen Eingriff hervorrufen. Im Rahmen dieses laufenden Verfahrens ist nunmehr festzustellen, inwieweit die neuen Festsetzungen über die bisherigen Eingriffe hinausgehen und damit einen Ausgleich erforderlich machen.

Grundstücke, für die bereits Planungsrecht mit überbaubaren Flächen und Versiegelungen besteht, werden entsprechend in die Bilanzierung eingestellt.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Biotoptyp	Fläche m²	Grundwert	Flächenwert
Baugrundstück alt	550	0	0
private Kleingärten	534	3	1602
Verkehrsfläche	53	0	0
	1137		1602

B. Zustand gemäß Festsetzungen im Änderungsplan

Biotoptyp	Fläche m²	Grundwert	Flächenwert
Baugrundstück alt	550	0	0
überbaubare Fläche	151	0	0
Zier- und Nutzgarten	223	3	669
Obstbäume 8 Stück	160	6	960
Verkehrsfläche	53	0	0
	1137		1529

Da der nachbarschaftliche Bereich weitgehend bebaut ist, wird auf die 100 %ige Kompensation verzichtet.

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 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 Stadt Netphen in der Sitzung am 31.08.2000 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 Bebauungsplanes Nr. 3, "Ortsmitte Deuz"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, "Ortsmitte Deuz"

WA 1 — Geruchsvorbelastetes allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Geruchseinwirkungen beträgt 4 % der Jahresstunden.

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

Nicht zulässig ist die Ausnahme Nr. 5 Tankstelle.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgesetzten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über die 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 Grundstücksflächen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschossflächenzahl

o — offene Bauweise

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 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. 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 31.08.2000

(Siegel) gez. Bartsch, Bürgermeister — gez. Kuhlenberg, Schriftführer