Begründung

zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, "Ortsmitte Deuz", Gemarkung Deuz

Der Bebauungsplan Nr. 3, "Ortsmitte Deuz", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen innerhalb der Baugebiete auch überbaubare Grundstücksflächen fest. Diese orientierten sich hinsichtlich der Abgrenzung zu den Straßen und Wegen in den bebauten Bereichen weitgehend an der vorhandenen Bausubstanz.

In dem hier auf dem Flurstück 170, Flur 12, Gemarkung Deuz, anstehenden Fall ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich, um

a) den Forderungen des Veterinäramtes des Kreises entsprechen zu können und

b) den Wünschen der Kunden nachkommen und damit eine Anpassung an den Markt vornehmen zu können.

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

Aufgrund der örtlichen Situation und den im Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzungsziffern verschlechtert sich die ökologische Ausgleichsbilanzierung nicht, so dass ein Nachweis nicht erforderlich ist.

Die neuen Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus. Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, "Ortsmitte Deuz", wäre eine nicht beabsichtigte Härte für den Bauherrn. Eine Bodenordnung nach dem BauGB ist nicht notwendig.

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 räumlichen Geltungsbereiches der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, "Ortsmitte Deuz"

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 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

0,3 — Grundflächenzahl

(0,6) — 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

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer