Begründung

zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, „Ortsmitte Deuz", Gemarkung Deuz

Der Bebauungsplan Nr. 3, „Ortsmitte Deuz", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen überbaubare Grundstücksflächen, die Bauweise und die Ausnutzungsziffern fest. Dabei wurden die überbaubaren Flächen im Bereich der Kölner Straße durch Baulinien sehr eng begrenzt. Da gerade die hier vorhandenen Häuser gewerblich genutzt wurden, waren Erweiterungen von vornherein ausgeschlossen.

Dies gilt auch für das Objekt „Kölner Straße 2". Darüber hinaus stellt die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auch für die Wohnnutzung im Obergeschoss eine Einschränkung dar, die ein heutigen Ansprüchen gerecht werdendes Wohnen nicht zulässt.

Durch geringfügige Erweiterungen des Grundrisses soll der Wohnwert gesteigert werden. Eine Realisierung ist nur dann möglich, wenn die überbaubare Fläche zur Kölner Straße und zur Zaunstraße erweitert wird.

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

Da die überbaubaren Grundstücksflächen nicht wesentlich verändert werden und die Ausnutzungsziffern bestehen bleiben, wird auf die ökologische Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Die Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen aus. Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, „Ortsmitte Deuz", Ortsteil Deuz, wäre eine nicht beabsichtigte Härte für den Bauherrn.

Eine erneute 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 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), 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 24.01.2002 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. 3, "Ortsmitte Deuz"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. 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

Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgesetzten Baulinien (rot) und 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.

≧ 45° — 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 vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene 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 24.01.2002

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer