Begründung

zur 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, „Ortsmitte Deuz", Gemarkung Deuz

Der Bebauungsplan Nr. 3, „Ortsmitte Deuz", setzt neben Art und Maß der baulichen Nutzung überbaubare Grundstücksflächen und Verkehrsflächen, wie Fußwege, fest.

Der Fußweg Zaunstraße-Hüllweg ist zum Hüllweg so geführt, dass das westlich angrenzende Grundstück 550 der Flur 12 in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht bebaubar ist.

Der Eigentümer der Flurstücke 549 und 550 der Flur 12, Gemarkung Deuz, beantragt mit der Verlegung des Fußweges Zaunstraße-Hüllweg um rd. 10 m nach Osten die Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Diese Regelungen sollen in einem vereinfachten Änderungsverfahren durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt.

Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Belange der Bodendenkmalpflege, der Denkmalpflege sowie der Abfallbeseitigung entstehen durch die Änderung nicht.

Da die bauliche Ausnutzbarkeit mit 0,4 der Grundfläche durch die vereinfachte Änderung nicht erweitert und der Fußweg nur verlegt wird, ist keine Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Abständen zu den Nachbargrundstücken sowie der Einhaltung der Landesbauordnung werden nachbarschaftliche Belange berücksichtigt.

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) – SGV. NRW 2023, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 16.12.2003 (GV. NW. S. 766), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB, 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 16.09.2004 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 12. 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

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschossflächenzahl

o — offene Bauweise

Fußweg

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gemäß der BauO NW

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

SD ≧ 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 16.09.2004.

Bürgermeister — Schriftführer