## Begründung

**zur 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, „Ortsmitte Deuz", Gemarkung Deuz**

Der Bebauungsplan Nr. 3, „Ortsmitte Deuz", setzt neben den zur Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen auch sonstige öffentliche Verkehrsflächen fest. So ist für das Flurstück 157 der Flur 7 eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Parkplatz" festgesetzt, die jedoch als solche nur selten in Anspruch genommen wird.

Für das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Netphen Mischgebiet sowie Verkehrsfläche Parkplatz dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung Verkehrsfläche Parkplatz als Mischgebietsfläche dargestellt werden.

Die Eigentümer des Gasthauses „Albert-Irle-Straße 5" beabsichtigen zur dauerhaften Standortsicherung eine Betriebsumnutzung. So soll die bisherige Gaststätte umgebaut und künftig als Hotel geführt werden.

Aufgrund der derzeitigen örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse kann der Nachweis der für das geplante Vorhaben erforderlichen Stellplätze nicht erbracht werden.

Um die Planungsabsichten der Eigentümer des Gasthauses zu ermöglichen, aber auch im Hinblick auf die Stärkung einer mittelständischen Struktur und auf das Erfordernis der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird die planungsrechtlichen Voraussetzung für einen notwendigen Grundstückstausch geschaffen. So wird für das Flurstück 157 der Flur 7, Gemarkung Deuz, eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Für einen Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht zulässig sind, um die Tallage von Bebauung freizuhalten. Ferner wird für einen Teilbereich der Flurstücke 157 und 156 eine mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche festgesetzt, um die Erschließung des Flurstücks 158 sicherzustellen. Darüber hinaus wird noch die überbaubare Grundstücksfläche für das Flurstück 156 der Flur 7 geringfügig erweitert.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, „Ortsmitte Deuz", bleiben von dieser Änderung unberührt.

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

Da die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht erweitert wird und die vorgesehene geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Flurstück 156 der Flur 7 nur von untergeordneter Bedeutung ist, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung nicht erforderlich.

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch Hochwasser der Sieg und der Werthe das westliche Plangebiet überflutet werden kann.

Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d. h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die planerische Grundkonzeption für die Entwicklung der Ortsmitte Deuz durch diese Änderung nicht erheblich verändert wird.

## 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 1 des Ersten Teil des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NW. S. 498), und der §§ 2, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), 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 29.09.2005 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, „Ortsmitte Deuz", Gemarkung Deuz, 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 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, „Ortsmitte Deuz"

Abgrenzung 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
Baulinie
überbaubare Grundstücksfläche

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

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

b nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind nicht zulässig.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

o offene Bauweise

gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

Regelstation

mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche

### B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gemäß der BauO NRW

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

Überschwemmungsgebiet

Wasserflächen

Höhenpunkt

Höhenlinie

vorhandene Gebäude

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 29.09.2005.

Bürgermeister

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Schriftführer

# Satzung der Stadt Netphen

**13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, „Ortsmitte Deuz", Gemarkung Deuz, vom** 27.10.2005