Begründung:

Der Ortsteil Leuz gehört mit rd. 2.000 Einwohnern neben Netphen und Dreis-Tiefenbach zu den zentralen Orten der Großgemeinde. Hier soll und kann auch nach den Zielen der Landesplanung eine weitere Entwicklung erfolgen. Da z.Z. keine baureifen Grundstücke auf dem freien Markt erhältlich sind, dem aber eine erhebliche Nachfrage gegenübersteht, ist die Schaffung weiteren Baugeländes erforderlich. Für die Gemeinde Netphen war daher die Notwendigkeit der Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes gegeben.

Aufgrund der besseren Erschließungsmöglichkeiten wurde das Gelände oberhalb des Baugebietes "Westlich Beienbacher Weg" den östlicher gelegenen Südhangflächen vorgezogen.

Das Bebauungsplangebiet "Vor der Haardt" umfaßt rd. 9,00 ha, davon sind rd. 6,78 ha Baugelände. Die restlichen Flächen dienen als Verkehrsfläche, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Beienbacher Weg, wobei im oberen Teil über den verlängerten Nahtweg bis zum Kiefernweg ein Ringschluß erfolgt. Der Kiefernweg selbst wird verlängert und endet kurz vor dem Wald mit einem Wendehammer. Auf die Festsetzung des Nahtweges als Erschließungsstraße konnte nicht verzichtet werden, da einmal weiter östlich eine mögliche Bebauung angeschlossen werden kann und zum anderen bei evtl. Störungen im Bereich des Beienbacher Weges eine Zufahrt zum Baugebiet offen bleibt. Die innere Aufschließung einiger Bereiche wird mittels Wohnwege erreicht. Die vorhandenen wirtschaftswege werden wieder an die jeweiligen Erschließungsstraßen angeschlossen. Neben den Straßen und Wohnwegen sind Fußwege vorgesehen, die Verbindungen zwischen dem Baugebiet "Westlich Beienbacher Weg" in die umliegenden Wald-, Grün- und landwirtschaftlichen Flächen herstellen. Die Flächen für den ruhenden Verkehr wurden nach RAST-E ermittelt und eingetragen.

Die Wasserversorgung wird durch Verlängerung bestehender Leitungen sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung kann über die vorhandene Kanalisation erfolgen. Die Abwasserbehandlung wird auf der Kläranlage Leuz vorgenommen.

Neben den reinen Bauflächen beinhaltet das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft (im nördlichen Bereich), Grünflächen als Parkanlagen, Spiel- und Bolzplätzen und eine Gemeinbedarfsfläche für eine evtl. Schulerweiterung.

Das Baugebiet soll nach den Festsetzungen eine Vielfalt von gestalterischen Elementen beinhalten. So wurden zwischen Beienbacher Weg und Nahtweg von Süden nach Norden freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser vorgesehen. Im westlichen Planbereich sind vier dreigeschossige Mietwohnhäuser vorgesehen, die auch durch die dahinterliegende waldkulisse landschaftlich eingebunden werden. Die dreigeschossige Bebauung wurde vor die Waldkulisse gestellt, da eine Mietbebauung in der Tallage wegen der gegebenen Störungen durch Industrie und Verkehr nicht zu vertreten ist. Für alle Gebäude sind Satteldächer vorgesehen, die je nach Lage Neigungen von 20 - 30 °, 28 - 30 ° bzw. 20 - 28 ° erhalten sollen.

Die Festsetzung von Beschränkungen im Bereich der forstwirtschaftlichen Fläche wurde vorgenommen, um einmal eine wirtschaftliche Erschließung dieses Teilbereiches zu ermöglichen und zum anderen die landschaftliche Situation nicht durch wesentliche Freiflächen zu verschlechtern.

Zur Realisierung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nach dem BBauG notwendig.

Die Kosten der Erschließung betragen:

Straßenbau	1.100.000,-- DM
Kanalisation	650.000,-- "
Wasserleitung	125.000,-- "
Grünflächen	75.000,-- "
	1.950.000,-- DM

Die Kosten der Erschließung werden aus Mitteln des Vermögenshaushaltes bereitgestellt. Hierzu werden Beiträge nach dem Bundesbaugesetz bzw. KAG entsprechend den Satzungen der Gemeinde erhoben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine nicht zumutbaren Einwirkungen auf die in diesem Gebiet wohnenden Menschen. Die sich ergebenden Verkehrsbelastungen sollen durch Teilung der Erschließungsstraßen gemildert werden. Im übrigen liegt dieser Wert unter der Zulässigkeit nach der DIN 18005.

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975 S. 91/SGV. 2020) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.7.1978 (GV. NW. S. 290/SGV NW 2023),

§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18 August 1976 (BGBL I S 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15 September 1977 (BGBL I S 1763),

§ 103(1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27 Januar 1970 (GV NW 1970 S. 96), geändert durch Gesetz vom 15 Juli 1976 (GV NW 1976 S 264/SGV NW 232) in Verbindung mit

§ 4 der ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der dritten Verordnung zur Änderung der ersten Verordnung vom 21 April 1970 (GV NW 1970 S 299).

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 26.10.1978 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen, ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 23.08.1979

A. Festsetzungen gem. § 9 (1 + 7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
Die grüne Begrenzungslinie der Verkehrsfläche gilt als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) 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.

Von den Ausnahmen gem § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig, die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2,3,4 und 5 sind nicht zulässig.

Garagen müssen im WA-Gebiet aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 4,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahm sweise zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandeflächen und Gebäudeabstände. 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 gem. § 14 (1) BauNVO außer Garagen sind nicht zulässig.

Sichtfläche
Im Bereich der Sichtfläche dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0,60m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — Offene Bauweise

nur Doppelhäuser zulässig

g — Geschlossene Bauweise

Fläche bzw. Baugrundstück für den Gemeinbedarf

Schule

BÖSCHUNG
GEHWEG
FAHRBAHN
GEHWEG — Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

P — Öffentliche Parkfläche

Fläche bzw. Baugrundstück für Versorgungsanlagen

Umformerstation

Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

Bolzplatz

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für die Forstwirtschaft

Fläche für Stellplätze oder Garagen

Gst — Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Eigentümer und Mieter im dem Bereich mit der max. 3 geschossigen Bebauung

GGa — Gemeinschaftsgaragen zugunsten der Eigentümer und Mieter in dem Bereich mit der max. 3 geschossigen Bebauung.

Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG

B. Gestaltungsvorschriften

SD 28-38° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von z.B. 28 - 38 ° Dachneigung zulässig.

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden. Dachgauben sind nicht zulässig.

Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen

Die Traufhöhen dürfen

TH ‹ 6,0 — an der Talseite z.B. 6,00 m nicht überschreiten

FD — Flachdach

Wellasbestplatten sowie ~~Natur- und~~ Kunstschiefereindeckung müssen ebenfalls dunkel getönt sein. In Gebieten, in denen als Dachform „Satteldach" vorgeschrieben ist, ist auch für Garagen ein Satteldach zulässig.

C. Sonstige Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

vorhandene Gebäude

346 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

vorgeschlagene Baukörperstellung

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft. und des Oberkreisdirektors

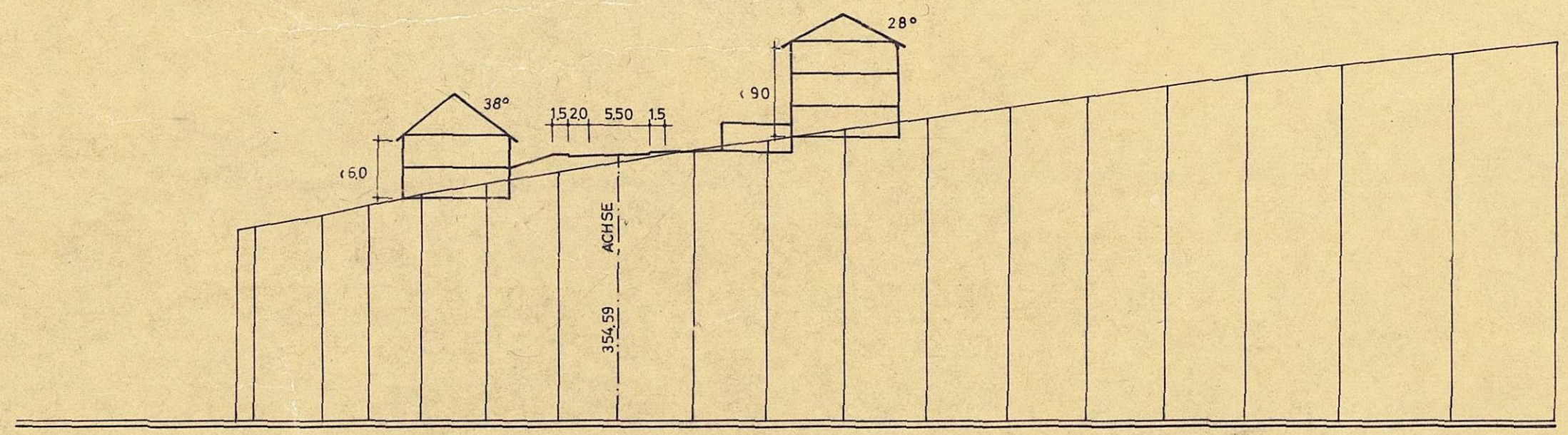
E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 23.08.1979

26.10.1978 (Siegel) gez. Zimmermann — gez. Sareyko — gez. Weber

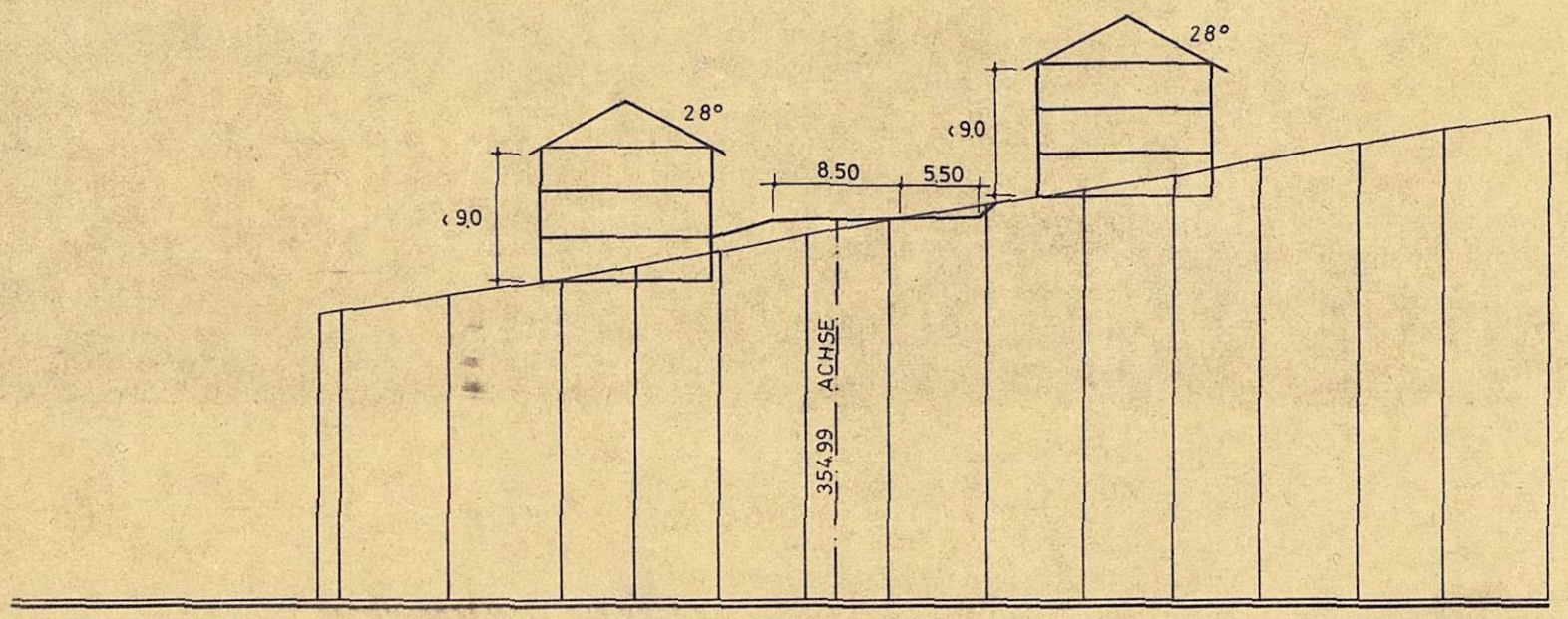
23.08.1979 — Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

ERLÄUTERUNG DER TRAUFHÖHEN IM BEREICH DER MAX. 3 GESCH. BEBAUUNG

SCHNITT A-A / M. 1:500/500



SCHNITT B-B / M. 1:500/500



Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 8, „Vor der Hardt“, der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Berliner Straße“, und der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, „Westlich Beienbacher Weg“, Gemarkung Deuz, vom 05.03.1991

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 1984 S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV. NW. vom 21.03.1991 S. 141) und des § 81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419, ber. S. 532) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 28.02.1991 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8, „Vor der Hardt“, der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Berliner Straße“, und der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, „Westlich Beienbacher Weg“, Gemarkung Deuz.

§ 3
Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NW.

§ 4
Besondere Anforderungen

1. Hauptgebäude sind auf den Grundstücken Gemarkung Deuz, Flur 3, Nr. 1032, 1034 und 1132 nur mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 20 – 28° zulässig.

2. Hauptgebäude sind auf den Grundstücken Gemarkung Deuz, Flur 3, Nr. 1074 – 1080, 1084 – 1092, 1098 – 1103 und 1105 – 1110 nur mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 20 – 30° zulässig.

3. Hauptgebäude sind auf den Grundstücken Gemarkung Deuz, Flur 3, Nr. 1037 – 1041, 1043, 1044, 1060-1067, 1070 – 1072, 1094 – 1097, 1111 – 1114, 1117 – 1119, 1122 – 1125, 1127, 1129, 1131, 1166, 1169 – 1172, 1179 und 1193 nur mit Satteldächern mit einer Neigung von 28 – 38° zulässig.

4. Bei eingeschossigen Anbauten können in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

5. Bei Sattel-, Pult- und Walmdächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
   1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen. Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau oder Braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

6. Auf den Grundstücken Gemarkung Deuz, Flur 3, Nr. 1032, 1034 und 1132 darf die talseitige Traufhöhe das Maß von 9,0 m nicht übersteigen.

7. Auf den Grundstücken Gemarkung Deuz, Flur 3, Nr. 1037 – 1041, 1143, 1144, 1060 – 1067, 1074 – 1080, 1084 – 1092, 1094 – 1103, 1105 – 1114, 1117 – 1119, 1122 – 1125, 1127 – 1129, 1131, 1166, 1169 – 1172, 1179 und 1193 darf die talseitige Traufhöhe das Maß von 6,0 m nicht übersteigen.

8. Auf den Grundstücken Gemarkung Deuz, Flur 3, Nr. 1169 – 1172, 1179 und 1193 ist nur eine max. Firsthöhe von 11,0 m über der Fahrbahnachsenhöhe des Nahtweges in der Gebäudemitte zulässig.

9. Gebäude auf den Grundstücken Gemarkung Deuz, Flur 3, Nr. 1037 – 1041, 1043, 1044, 1060 – 1067, 1169 – 1172, 1179 und 1193 sind mit einer Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien zu stellen.

10. Garagen dürfen auch mit Flachdächern ausgebildet werden.

11. Drempel sind bis 0,50 m Höhe zulässig, soweit die Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

12. Dachaufbauten sind zulässig, wenn
    a) diese max. 50 % der Trauflänge nicht überschreiten,
    b) die Neigung des Hauptdaches mindestens 33° beträgt.

    Bei Neigungen des Hauptdaches größer als 28° und kleiner als 33° sind Dachaufbauten nur in Form eines Quergiebels zugelassen.

§ 5 Ausnahmen

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, können Ausnahmen gemäß § 68 in Verbindung mit § 81 Abs. 5 BauO NW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

§ 6
Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 61 in Verbindung mit 3 81 Abs. 5 BauO NW.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 BauO NW.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Das Ortsbild von Deuz wird durch Satteldächer mit dunkel getönten Dacheindeckungsmaterialien geprägt. Damit diese für das Ortsbild typische Dachlandschaft erhalten bleibt, werden mit dieser Satzung Gestaltungsvorschriften erlassen, die diesem Ziel dienen sollen.

Durch die Festsetzung unterschiedlicher Dachneigungen, Traufhöhen, aber auch Firsthöhen, sollen Gebäude ermöglicht werden, die sich der Topographie anpassen und einen neuen künstlichen Horizont ergeben. Mit der Zulassung von Dachaufbauten, wenn auch mit einer eingeschränkten Größenordnung, wird den berechtigten Wünschen nach Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss entsprochen. Dies führt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Übersichtsplan

