Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, „Sterndill", Gemarkung Deuz

Der Bebauungsplan Nr. 9, „Sterndill", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen u. a. überbaubare Grundstücksflächen, die Bauweise und die Ausnutzungsziffern fest. Für die Flurstücke 816 – 819 sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt worden, dass die nur mit Doppelhäusern bebaubar wären. Hierauf ist auch die entsprechende Zuteilung der Grundstücke vorgenommen worden.

Da sich in den dörflicheren Ortsteilen der Stadt Netphen, und hierzu zählt auch noch der Ortsteil Deuz, Doppelhäuser nicht vermarkten lassen, beabsichtigt die Stadt Netphen, durch eine Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche und eine entsprechende Neuaufteilung der Grundstücke für die Parzellen 816 – 819 drei freistehende Häuser zu ermöglichen.

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

Da die überbaubaren Grundstücksflächen kleiner werden, wird die ökologische Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplanes nicht verschlechtert, so dass ein neuer Nachweis nicht erforderlich ist.

Die Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen aus. Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9, „Sterndill", Ortsteil Deuz, wäre eine nicht beabsichtigte Härte für den Bauherren. 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 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 06.09.2001 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. 9, „Sterndill"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, „Sterndill"

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNV0

3 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise werden zugelassen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) 3 (Anlagen für Verwaltung), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen 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

a) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei sind Garagen auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.

b) Für je angefangene 100 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche sind 1. ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum und 2. zwei heimische Laubhölzer (Sträucher) zu pflanzen und zu unterhalten.
Als heimische Laub- bzw. Obstgehölze gelten u. a. Eberesche, Roter Hartriegel, Feldahorn, Heckenkirschen, Hasel, Flieder, Schneeball, Spitzahorn, Hortensie, Blutjohannisbeere, Weißer Klarapfel, Jakob Lebel, Großensteiner, Kaiser Wilhelm, Clapps Liebling, Gute Luise, Köstliche von Charmeux, Große schwarze Knorpelkirsche, Regina, Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche.

Baugrenze

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — Offene Bauweise

0,4 — Grundflächenzahl

(1,2) — Geschossflächenzahl

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Es gelten die Gestaltungsvorschriften vom 07.08.1997 und 12.03.2001.

C. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

Geplante Grundstücksgrenzen

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB in Kraft. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 06.09.2001

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer