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 Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498) und der §§ 2 - 4, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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 15. März 2007 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Begründung

zur 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Berliner Straße", Gemarkung Deuz, Flur 2

Der Bebauungsplan Nr. 1, „Berliner Straße", Gemarkung Deuz, setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen für die Baugrundstücke unter anderem auch überbaubare Grundstücksflächen fest. So auch für das Flurstück 685 der Flur 2.

Seitens des Eigentümers des betroffenen Grundstücks ist beabsichtigt, einen Anbau an das vorhandene Wohngebäude zu errichten.

Um eine wirtschaftliche Bebauung zu ermöglichen, aber auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Maßnahme zu schaffen.

Hierzu wird die überbaubare Grundstücksfläche in südlicher Richtung entsprechend der zeichnerischen Darstellung erweitert werden.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, „Berliner Straße", Gemarkung Deuz, bleiben von dieser Änderung unberührt.

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

Da die bauliche Ausnutzbarkeit durch die geplante Festsetzung nur geringfügig erweitert wird und diese vorgesehene geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Flurstück 685 der Flur 2 nur von untergeordneter Bedeutung ist, wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

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 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, „Berliner Straße", Gemarkung Deuz, mit dieser Änderung nicht erheblich verändert werden. Ferner wird die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht vorbereitet oder begründet. Ebenfalls liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Aufgrund des Vorliegens der v. g. Voraussetzungen wird der Bebauungsplan Nr. 1, „Berliner Straße", Gemarkung Deuz, in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

WR — Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude

Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Garagen sind in allen Baugebieten auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom Fahrbahnrand einhalten.

überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NRW über Bauwiche, Abstandflächen 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 gemäß § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,7) — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

O — offene Bauweise

II. Nachrichtliche Übernahme

SD — Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden.

27-33° — Die Dachneigung soll 27 – 33° betragen.

FH 6,0-7,5 — Die Firste dürfen höchstens 7,50m und müssen mindestens 6,00m über der bergseitig in der Gebäudeflucht liegenden natürlichen Erdoberfläche liegen.

III. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen