Begründung:

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, "Mittelste Dreisbach", Gemarkung Dreis-Tiefenbach

Der Bebauungsplan "Mittelste Dreisbach" setzt für die Gewerbe- und Industriegebiete fest, daß Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur dann ausnahmesweise zulässig sind, wenn sie einen untergeordneten Teil eines Büro - bzw. Betriebsgebäudes darstellen und Bestandteil derselben sind.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll diese Festsetzung, die im Zuge der Realisierung der Planung zu einigen Schwierigkeiten geführt hat, so geändert werden, daß die Zulässigkeit von Wohnungen im Einzelfall praktikabler wird.
Zum anderen soll die Kontrollfunktion, die von betriebsbezogenen Wohnungen für ein Gewerbegebiet ausgeht, wesentlich verbessert werden.
Dabei wird die Zulässigkeit von Wohnungen durch die Formulierung, wie sie in § 8 (3) Ziffer 1 Bau NVO niedergeschrieben ist, gewählt.

Die Planung wirkt sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen aus.

Eine bodenordnende Maßnahme nach dem BBauG ist zur Realisierung dieser Änderung nicht erforderlich.
Die Erschließungskosten werden durch die Änderung nicht verändert.

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1979 (GV. NW. 1979 S. 594) des § 2 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Bau NVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.68 (BGBl. I S. 1237)

hat der Rat der Gemeinde Netpen in der Sitzung am ..23.9.1982..... die planungsrechtlichen Vorschriften der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, "Mittelste Dreisbach" gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

A. Festsetzung gemäß § 9 (1 + 5) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z.B. bei Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf usw. erkennbar sind. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

GE

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § -1 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. ,Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die Ausnahme nach § 8 (3) Ziffer 2 BBauG wird nicht zugelassen.

GEb

Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung
gem. § 8 (4) BauNVO
Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können und durch Luftverunreinigungen und Erschütterungen nicht wesentlich stören. Der von den Anlagen und Betriebsstätten ausgehende Lärm darf die Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) - gemessen an der nächstgelegenen Plangebietsgrenze - nicht überschreiten.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die Ausnahme nach § 8 (3) Ziffer 2 BBauG wird nicht zugelassen.

GI b1

Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung gem. § 9 (4) BauNVO
zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die durch Luftverunreinigungen nicht erheblich belästigen. Der von den Anlagen und Betriebsstätten ausgehende Lärm darf die Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) - gemessen an der nächstgelegenen Plangebietsgrenze - nicht überschreiten.
2. Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Die Ausnahmen nach § 9 (3) Ziffer 2 BBauG wird nicht zugelassen.

GI b2

Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung gem. § 9 (4) BauNVO
zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
Der von den Anlagen und Betriebsstätten ausgehende Lärm zur Nachtzeit darf den Immissionsrichtwert von 50 dB (A) - gemessen an der nächstgelegenen Plangebietsgrenze - nicht überschreiten.
2. Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Die Ausnahmen nach § 9 (3) Ziffer 2 BauNVO wird nicht zugelassen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandsflächen 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 Bau N VO sind nicht zulässig.

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

(1,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

3,0 — Baumassenzahl(BMZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

Fahrbahn

Gehweg

Böschung

Öffentliche Parkfläche

Sichtdreiecke
Sie sind oberhalb von einer Höhe von 60 cm, gemessen von der Fahrbahnoberkante, von allen Sichthindernissen freizuhalten.

Grünfläche

Sportplatz/Abrichtplatz

Parkanlage

Fläche der Versorgungsanlage

Umformerstation

Fläche für die Landwirtschaft

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche

B. Nachrichtliche Darstellung

Wasserfläche

C. Sonstige Darstellung

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

270 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

vorhandene Gebäude

10-kV-Kabel

Wasserleitung

D. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 23.9.1982

Gemeinde Netphen Kreis Siegen

Zimmermann — Bürgermeister

Schlicker — Ratsmitglied

Schriftführer