A. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5, "Breitenrath"

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Breitenrath" Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grüne Begrenzungslinie der Verkehrsfläche gilt als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN VO

(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 , gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauN VO ist die Ziffer

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

allgemein zulässig.

Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2 bis 5 sind nicht zulässig.

~~Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen im WA u. MI-Gebiet einen~~ Mindestabstand von 6,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ~~einhalten~~. ~~Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders~~ zulassen, ist ein Abstand von 3,00 m vom ~~befestigten~~ Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig. ~~Bei paralleler~~ Anordnung der Garage zur Straße ist ein ~~Abstand von mindestens 2 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.~~

WA / BAUGRENZE — Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 Bau NVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

o — offene Bauweise

~~g — geschlossene Bauweise~~

~~ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig~~

TH ≦ 6,00 — Es ist nur eine Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

~~FH ≦ 6,50 — Es ist nur eine Firsthöhe über der oberen Fahrbahnachse (gemessen an der Mitte der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksgrenze) entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.~~

Die Hauptfirstrichtung des Gebäudes ist entsprechend der Einzeichnung in dem zeichnerischen Teil anzuordnen.

~~Straßenbegrenzungslinie~~

Schrammbord

Fahrbahn

Gehweg

Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

gemischt zu nutzende Verkehrsfläche unter Ausschluß von LKW

Öffentliche Parkplätze

V — Verkehrsgrünfläche

Fußweg — Fußweg

Sichtflächen sind oberhalb 0,60 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen, wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Standplatz für Mülleimer an den Müllabfuhrtagen

Grünfläche

Parkanlage

Kinderspielplatz und Kleinkinderspielplätze (Typ B + C ≙ 14 Jahre)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze

~~Ga — Garagen~~

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

~~Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen~~

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauO NW

SD 28-38° — a) Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 28 - 38° zulässig. Dies gilt nicht für die Flurstücke Gemarkung Dreis-Tiefenbach,
Flur 7, Nr. 375, 380, 381, 426, 446, 447, 450, 452, 454, 455 und
Flur 13, Nr. 153 - 156, 159, 163 - 165, 256, 258, 276 und 482 (Bereiche "In der Seelbach und Kreuztaler Straße), da auf diesen Flurstücken bereits andere Dachneigungen vorhanden sind.
Im Übrigen können bei eingeschossigen Anbauten in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

b) Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen:

1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen,
4. Naturschieferschablonen

in den 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.

c) Drempel sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig.
Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese max. 50% der Trauflänge ausmachen, die Neigung des Hauptdaches mindestens 33° beträgt. Bei Neigungen des Hauptdaches >28° und <33° sind Dachaufbauten nur in Form eines Quergiebels zugelassen.

d) Grundstückseinfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis max. 0,80 m zulässig.

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

C. Sonstige Darstellungen

vorh. Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorh. Gebäude

geplante neue Grundstücksgrenze

279 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

287,40 — Höhe der geplanten Straßenachse über NN

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 17.12.1992

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, "Breitenrath", Gemarkung Dreis-Tiefenbach, der Gemeinde Netphen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, "Breitenrath", soll der vermehrten Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Dreis-Tiefenbach nach freistehenden Einfamilienhäusern entsprochen werden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Netphen ist für den Bereich südlich der 110/220 KV-Freileitung eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit entspricht die Änderung des Bebauungsplanes den Entwicklungszielen der Gemeinde Netphen.

Die zusätzlich mögliche Bebauung soll eingeschossig werden. Die Traufhöhe wird auf 6,00 m begrenzt. Damit wird eine bessere Einpassung in die Landschaft sichergestellt. Im übrigen gelten die Gestaltungsvorschriften auch für diese neue Bebauung.

Die Erschließung wird über eine ausreichend bemessene, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belastende Fläche vom Brucknerweg und vom Johann-Strauß-Weg aus sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus den vorhandenen bzw. zu erweiternden gemeindlichen Anlagen und ist mengenmäßig durch den Wasserverband Siegerland gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an das im Ortsteil Dreis-Tiefenbach vorhandene Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk Siegen-Weidenau zugeführt.

Der anfallende Hausmüll wird zur Mülldeponie "Winterbach" in Netphen-Herzhausen gebracht.

Die Planung wirkt sich nicht nachteilig auf die in der Umgebung wohnenden Menschen aus.

Zur Durchführung der Planung ist keine Bodenordnung nach BauGB erforderlich.

Es können aufgrund der Lage des Planbereichs im mittelalterlichen Siedlungsgebiet Bodenfunde entdeckt werden.

Sollten bei Bodeneingriffen kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden, so sind diese der Gemeinde und dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel. 0 27 61/12 61, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Baudenkmal vorhanden. Somit sind auch keine besonderen denkmalpflegerischen Maßnahmen erforderlich.

Bei der Verwirklichung des Planes entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten, da die Erschließung über einen Privatweg erfolgt.

Präambel

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 21.03.1990 S. 141) und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 19.3.1992 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen,
ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 17.12.1992.

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

17.12.1992

BÜRGERMEISTER RATSMITGLIED SCHRIFTFÜHRER

19.3.1992 (Siegel) gez. Buttler Bürgermeister gez. Schmidt-Hölzer Ratsmitglied gez. Pracht Schriftführer