a) Der Bebauungsplan Nr. 9"Reichspfad", Gemarkung Dreis-Tiefenbach setzt für das Flurstück 174 der Flur 8 Mischgebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der bestehenden Gebäude fest. Diese Ausweisung war aufgrund des vorhandenen Gärtnereibetriebes erfolgt. Der Betrieb wurde in der Zwischenzeit weitgehend eingestellt. Damit das nun zur Bebauung zur Verfügung stehende Gelände auch bebaut werden kann, soll die Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen schaffen.

1. Das Mischgebiet wird in allgemeines Wohngebiet umgewandelt.
2. Die Geschoßzahl wird für den bestehenden Hofraum mit zwei Geschossen, der übrige Bereich mit einem Geschoß festgesetzt.
3. Für den bestehenden Hofraum wird als Dachform Satteldach, für den übrigen Bereich Flachdach festgesetzt.
4. Die Verkehrsfläche der Heckersbergstraße wird so erweitert, daß die Anlegung eines 1,50 m breiten Bürgersteiges an der Talseite möglich wird.

Die talseitige Bebauung der Heckersbergstraße mit eingeschossigen Wohngebäuden rundet das städtebauliche Bild ab und läßt weiterhin eine ungehinderte Aussicht für die Oberlieger der Heckersbergstraße zu. Der verkehrliche Anschluß der neuen Baugrundstücke erfolgt an die Heckersbergstraße.
Zusätzliche Kosten entstehen durch diese Änderung nicht.

b) Das südwestlich des Zeisigweges gelegene 3- und 4-geschossige reine Wohngebiet soll in einzelnen Bereichen geändert werden. Die Änderung wird notwendig, da der Bauträger kleinere Haustypen verwendet, die eine neue Anordnung und Anzahl der Wohnblöcke zweckmäßig machen. Folgende Änderungen sollen im einzelnen durchgeführt werden:

1. Die Verkehrsfläche des Starenweges wird auf 6,00 m verbreitert.
2. Die Gemeinschaftsgaragenflächen werden geringfügig geändert.
3. Die Nutzungsgrenze zwischen der drei- und viergeschossigen Bauweise wird geringfügig verschoben.
4. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden neu festgesetzt.

Die Änderung dieses Bereiches stellt keine Änderung der Grundzüge der Planung dar.
Zusätzliche Kosten entstehen durch diese Änderung nicht.

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.8.1969 (GV. NW. S. 656/SGV. 2020),

§§ 2 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG)vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGB. I S.1237),

§ 4 der 1. Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 299/SGV. 232) in Verbindung mit

§ 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 2.12.1969 (GV. NW. S. 859)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 26.7.1973 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 (1 + 5) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes

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. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

Reines Wohngebiet gem. § 3 Bau NVO

WR — Zulässig sind Wohngebäude.

Die Ausnahmen gemäß § 3 (3) Bau NVO sind nicht zulässig.

WA — Allgemeines Wohngebiet gem § 4 Bau NVO

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 gemäß § 4 (3) Bau NVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zugelassen.
Die Übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2 - 6 sind nicht zulässig.

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. In begründeten Fällen ist eine Ausnahme möglich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (1) Bau NVO und Garagen sind nicht zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl

0,8 — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

Sichtdreiecke

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

Böschung
Gehweg
Fahrbahn — Verkehrsfläche
Gehweg
Böschung

Straßenbegrenzungslinie

Kinderspielplatz

Fläche für Stellplätze und Garagen (zwingend)

GGa — Gemeinschaftsgaragen

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

B. Nachrichtliche Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

315 — Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

C. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW

30 - 55° — Satteldach, Dachneigung 30 - 55 °

0 - 6° — Flachdach, Dachneigung 0 - 6 °

Bei Flachdächern darf die Dachschräge in der Ansicht nicht in Erscheinung treten. Soweit nicht Innenentwässerung gewählt wird, ist ein Gesimsverband aus Asbestzement o.a. zur Kautierung der Dachrinne anzuordnen, um die Baukörper kubischer erscheinen zu lassen.

Tr.H — Es ist eine Traufhöhe von 3,40-4,00 m über Fahrbahnoberkante einzuhalten.

Dachaufbauten und Drempel:
Dachgauben und Drempel sind nicht zulässig.

Dachdeckung:
Als Dachdeckung sind bei Satteldächern nur dunkelfarbige Dachziegel oder -pfannen zu verwenden.
Flachdächer sind als Kies- oder Preßkiesdächer auszubilden.
Die Dächer der Garagen sind als Flachdächer mit einer max. Neigung von 6 ° auszuführen.

Grundstücksgestaltung
Bei den drei- und mehrgeschossigen Wohngebäuden sind Einfriedigungen zu Straßen und Wege nicht zulässig. In den übrigen Gebieten sind Einfriedigungen entlang der Straßen und Wege als Hecken oder Spriegelzäune auszubilden. Sie dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungen zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen 1,00 m nicht überschreiten.

D. Inkrafttreten

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