Begründung

Der Rat der Gemeinde Netphen hat am 16.9.1970 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Reichspfad" in der Gemarkung Dreis-Tiefenbach gemäß § 2 (1) BBauG beschlossen. Sie wurde erforderlich, um den Bedarf an Wohnungen im Ortsteil Dreis-Tiefenbach decken zu können. Um eine für die Gemeinde auch finanziell tragbare Lösung zu erreichen, wurden Verhandlungen mit verschiedenen Wohnungsbauträgern aufgenommen. Hierbei kam man zu dem Ergebnis, daß eine Bebauung ausschließlich mit Einfamilienhäusern zu hohe Kosten verursachen wird. Bei dem nun zur Bebauung anstehenden Gebiet handelt es sich um eine Fläche von ca. 7.0 ha, wovon der größte Teil Haubergsbelände war.
Es soll reines und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Mietwohnungen werden in drei- und viergeschossigen Zweispännern und sechs- bis achtgeschossigen Punkthäusern untergebracht. Neben den ca. 240 Mietwohnungen sollen ca. 60 Wohnungen in Atrium- und Reihenhäusern errichtet werden. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll durch einen Anschluß an die neue K 4655 (Dautenbachstraße) erfolgen. Weiterhin ist ein Anschluß über die Wernsbachstraße und den Fehlingsweg an die B 62 und somit an den Ortsteil Dreis-Tiefenbach vorgesehen. Die dem wachsenden Verkehr entsprechend vorgesehenen Straßenbreiten erhalten Parkbuchten, die den Besucherverkehr aufnehmen können. Garagen- und Stellplatzflächen dienen der Unterbringung des internen Verkehrs. Sie wurden schwerpunktmäßig in dem Gebiet verteilt.

An Grünflächen sind ein kleiner und ein großer Kinderspielplatz vorgesehen. Im mittleren Plangebiet kommt noch ein vom Bauträger zu errichtender Kinderspielplatz hinzu. In Verlängerung der Wernsbachstraße wird eine öffentliche Grünanlage geschaffen.
An der Nahtstelle zwischen Reichspfad und Heckersberg ist eine Fläche für einen Kindergarten eingeplant.
Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch Verlängerung vorhandener Leitungen. Im Bereich der Wernsbachstraße ist ein zusätzlicher Schmutzkanal erforderlich, da der vorhandene Kanal eine zu geringe Dimensionierung hat.

Kosten der Erschließung

Straßenbau	1.544.000,-- DM
Kanalisation	600.000,-- DM
Wasserleitung	150.000,-- DM
	2.294.000,-- DM

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237).
§ 4 der 1. Verordnung des Landes NW zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21. 4. 1970 (GV.NW.S. 299/SGV.232)
hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am .....diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

A) Festsetzungen 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. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WA

* Allgem. Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Zulässig sind.
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Lä den, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe .
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwec-ke.

Von den Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zugelassen. Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2 - 6 sind nicht zulässig.

~~Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO~~
~~zulässig sind~~
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

~~Die Ausnahme - Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen - wird nicht zugelassen.~~

Garagen sind nur an den dafür vorgesehenen Stellen sowie 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.

im WR — Überbaubare Grundstücksfläche

im WA

~~im MI~~

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 NW über Bauwiche, Abstandflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige 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.

WR

* Reines Wohngebiet gemäß § 3 (3) BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude.
Die Ausnahme nach § 3(3) BauNVO

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)

(IV) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

VI / VIII — Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstgrenze)

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

nur Hausgruppen zulässig

Böschung
Gehweg
Fahrbahn
Gehweg
Böschung
} Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.

P — öffentliche Parkflächen

Sichtdreiecke freihalten

Sie sind von baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Anpflanzungen über 0,60 m Höhe freizuhalten.

Fläche für den Gemeinbedarf

Kindergarten

Grünflächen

Spielplatz

Parkanlage

Fläche für Versorgungsanlagen

Umformerstation

Flächen für Stellplätze und Garagen (zwingend)

GGa — Gemeinschaftsgaragen

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

B) Nachrichtliche Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

empfohlene Baukörperstellung

315 — Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

C) Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW

SD — Satteldach, Dachneigung 25 - 38°

SD a — Satteldach " 30 - 55°
Firstrichtung

FD — Flachdach, Dachneigung 0 - 6°

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

Dachaufbauten und Drempel:

Dachgauben und Drempel sind nicht zulässig.

Dachdeckung:

Als Dachdeckung sin-d 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 rückwärtige-n Grundstücksgrenzen dürfen 1,00 m nicht übersteigen.

D) Inkrafttreten

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

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9,
"Reichspfad", Gemarkung Dreis-Tiefenbach

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9, "Reichspfad", setzt u.a. an verschiedenen Stellen Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Umformerstation - fest. Diese Stationen sollten der allgemeinen elektrischen Versorgung dienen. In der Zwischenzeit soll jedoch das gesamte Baugebiet "Reichspfad" aus Gründen des Umweltschutzes elektrisch beheizt werden. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen drei Umformerstationen reichen hierzu jedoch nicht aus. Es sind einige Stationen mehr erforderlich, die auch andere Standorte haben. Die genauen Standorte lassen sich noch nicht angeben, da die Umformerstationen im Kernbereich des jeweiligen Verbrauchs errichtet werden sollen und von den angeschlossenen elektrischen Anschlußwerten der einzelnen Elektroheizungen ausgehen müssen.

Da der Bebauungsplan Umformerstationen unabhängig von dem zu erwartenden Bedarf ausweist, kann die in § 14 (2) Bau NVO sowie im Bebauungsplan festgelegte Ausnahmegenehmigung nicht erteilt werden. Es sollen daher die bisher innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen festgelegten Umformerstationen aufgehoben werden, damit die Ausnahmeregelung nach § 14 (2) Bau NVO gelten kann.

Die Gemeinde hat die Baugenossenschaften und privaten Grundstückseigentümer verpflichtet, die zur allgem. Stromversorgung und elektrischen Beheizung benötigten Flächen für Umformerstationen privatrechtlich verpflichtet, dem EWS zur Verfügung zu stellen. Eine entsprechende Eintragung im Grundbuch ist erfolgt.

Gemeinde Neiphen 27 Kreis Siegen
Gemeinde Neiphen 27 Kreis Siegen