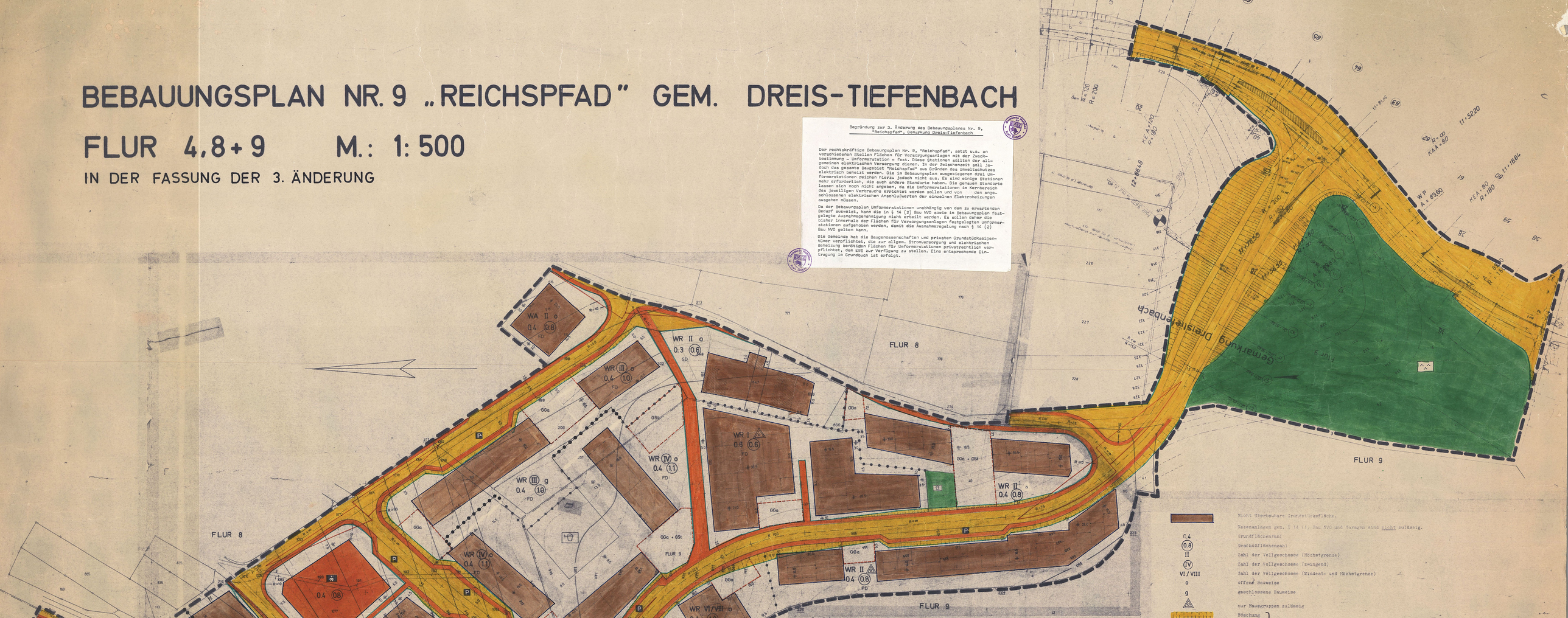
BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „REICHSPFAD" GEM. DREIS-TIEFENBACH

FLUR 4,8+9 M.: 1:500

IN DER FASSUNG DER 3. ÄNDERUNG



DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN FASSTE AM 26.8.1971 FOLGENDEN BEITRITTSBESCHLUSS:

IM SÜDLICHEN TEIL (ANBINDUNG AN DIE NEUE K 4655) IST DIE HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE (SAMMELSTRASSE) EBENFALLS MIT 6,50m FAHRBAHN UND 2 x 2,00 m GEHWEG AUSZUBAUEN.

gez. Zimmermann
BÜRGERMEISTER

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 zu verpflichten, dem EVS zur Verfügung zu stellen. Eine entsprechende Eintragung im Grundbuch ist erfolgt.

Begründung

Der Rat der Gemeinde Netphen hat am 16.8.1970 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Reichspfad" in der Gemarkung Dreis-Tiefenbach gemäß § 2 (1) BBauG beschlossen. Sie wurde erforderlich, da der Bedarf an Wohnungen in Ortsteil Dreis-Tiefenbach deckte. Um eine für die Gemeinde auch finanziell tragbare Lösung zu erreichen, wurden Verhandlungen mit verschiedenen Wohnungsbaufirmen aufgenommen. Hierbei kam man zu dem Ergebnis, daß eine Bebauung ausschließlich mit Einfamilienhäusern zu hohe Kosten verursachen wird. Bei der nun zur Bebauung anstehenden Gebiet handelt es sich um eine Fläche von ca. 7,0 ha, wovon der größte Teil Hanglage bedingt war.
Es soll reines und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Wiedwohnungen werden in frei- und verdichteter Zweigbauweise und sechs- bis achtgeschossigen Punkthäusern untergebracht. Hierin den ca. 240 Miet-wohnungen sollen ca. 60 Wohnungen in Atrium- und Reihenhäusern erstellt werden. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll durch einen Anschluß an die neue K 4655 (Deutzenhofen-Grube) erfolgen. Weiterhin ist ein Anschluß über die Wermabachstraße und den Fellinzweg an die B 62 und somit an den Ortsteil Dreis-Tiefenbach vorgesehen. Die dem wachsenden Verkehr entsprechend vorgesehenen Straßenbreiten erhalten Parkbuchten, die den Besucherverkehr auffangen können. Garagen- und Stellplatzflächen dienen der Unterbringung des internen Verkehrs. Sie wurden schwerpunktmäßig in den Gebiet verteilt.

An Grünflächen sind ein kleiner und ein großer Kinderspielplatz vorgesehen. Im mittleren Flangebiet kommt noch ein vom Bauträger zu errichtender Kinderspielplatz hinzu. In Verlängerung der Wermabachstraße wird eine öffentliche Grünanlage geschaffen.
An der Fahrtstelle zwischen Reichspfad und Heckerberg ist eine Fläche für einen Kindergarten eingeplant.
Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch Verlängerung vorhandener Leitungen. Im Bereich der Wermabachstraße ist ein neuer 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 1. 8. 1969 (GV.NW.S. 654/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. 1238).
§ 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 (1-4 BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichen 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 Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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.

~~Wochengebiet gemäß § 4 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, gesundheitlichen und sportliche Zwecke,~~
~~6. Tankstellen.~~

~~Die Gemeinde hat die Möglichkeiten, die Zulässigkeit der Ausnahmen und Ausnahmefälle einzuschränken.~~

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 von befestigten Fahrbahnrand einhalten. In begründeten Fällen ist eine Ausnahme möglich.

im WR — Überbaubare Grundstücksfläche

im WA — Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 21 BauNVO festgelegten Baugrenzen (Blau) unter Berücksichtigung der in Verbindung mit den Bestimmungen der Baurdnung NW über Bauwiche, Abstandflächen und Gebäudeabstände. Der höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten Überbaubaren Grundstückflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/OFI) nicht eingeschränkt wird.

im M1

WR — * Reines Wohngebiet gemäß § 3 (1) BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude
Die Ausnahme nach § 3(3) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstückgrenze.

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

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

Fläche für den Gemeinbedarf

Kindergarten

Sportflächen

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 - 30°

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.ä. zur Kantierung der Dachrinne anzuordnen, um die Baukörper kubischer erscheinen zu lassen.

Dachaufbauten und Dreupel:
Dachgauben und Drempel sind nicht zulässig.

Dacheckung:
Als Dacheckung 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.

Grundstückgestaltung
Bei den Orts- und sehrgeschossigen 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 0,90 m nicht überschreiten.
Die Einfriedigungen zu seitlichen und rückwärtige-n Grundstückgrenzen 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.

KOPIE

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM ORGINALBEBAUUNGSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN

NETPHEN, DEN

PLANGRUNDLAGE

DIE PLANGRUNDLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST

SIEGEN, DEN 28.4.1971

gez. Munker
DIPL.-ING.
ÖFF. BEST. VERMESSUNGSING.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN HAT DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 2 (1) IN VERBINDUNG MIT § 30 DES BBauG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
AM 26.7.73 BESCHLOSSEN

ZIMMERMANN BÜRGERMEISTER

RATSMITGLIED SCHRIFTFÜHRER

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

DIESEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN GEMASS § 2 (6) BBauG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
AM 21.7.73 BESCHLOSSEN

BÜRGERMEISTER RATSMITGLIED SCHRIFTFÜHRER

OFFENLEGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT GEMASS § 2 (6) DES BBauG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) IN DER ZEIT VOM 13.9.73 BIS 12.10.73 EINSCHL. ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

GEMEINDEDIREKTOR

SATZUNGSBESCHLUSS

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST VOM RAT DER GEMEINDE NETPHEN GEMASS § 10 DES BBauG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) U. § 103 BauNW VOM 27.2.1969 (GV. NW. S. 190) AM 25.10.73 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN

BÜRGERMEISTER RATSMITGLIED SCHRIFTFÜHRER

GENEHMIGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMASS § 11 DES BBauG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) UND § 103 BauNW VOM 27.2.1969 (GV. NW. S. 190) MIT VERFÜGUNG VOM 13.2.74 Az 34.1-24-15/74 GENEHMIGT WORDEN.

ARNSBERG, DEN 21.2.1974

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG

BEKANNTMACHUNG

DIE GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 13.2.74 Az 34.1-24-15/74 SOWIE ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG DES GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES EINSCHL. DES GESTALTUNGSPLANES IST GEMASS § 12 DES BBauG VOM 23.6.60 (BGBl. I S. 341) AM 4.7.74 BEKANNTGEMACHT WORDEN.

ZIMMERMANN BÜRGERMEISTER

AUFGESTELLT

GEMEINDEVERWALTUNG

NETPHEN

— BAUABTEILUNG —

Baugeometer Hochbauing.

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „REICHSPFAD"
GEM. DREIS - TIEFENBACH
FLUR 4,8+9 M.: 1:500
IN DER FASSUNG DER 3. ÄNDERUNG