Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, "Reichspfad", Gemarkung Dreis-Tiefenbach

Zur Abrundung der Bebauung an der Heckersbergstraße sollen nicht die festgesetzten dreigeschossigen Gebäude verwirklicht werden, sondern es soll eine Eigenheimbebauung mit neuen Gebäudeformen ausgeführt werden.

Durch die 5. Änderung wird für das Flurstück 1117 der Flur 8

a) die überbaubare Grundstücksfläche neu festgesetzt,
b) die Geschoßzahl auf max. 2 Geschosse beschränkt,
c) anstelle der reinen Flachdachbauweise auch ein Pultdach für Teilbereiche des Baukörpers zugelassen.

Durch die Änderung wird ein Umlegungsverfahren nicht notwendig. Die Kosten der Erschließung erhöhen sich nicht. Durch die Änderung und den damit zu treffenden Festsetzungen entstehen keine Beeinträchtigungen für die Umgebung. Für die geänderten Festsetzungen gilt die Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977. Im übrigen gilt die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237).

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom ~~11.07.1978~~ 15.05.1979 (GV. NW. S. ~~290~~ 408 SGV. NW. 2023)

§ 2 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)* in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

*geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBL. I.S. 949)

§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. 1970 S. 96) geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV. NW. 1976 S. 264/SGV. NW. 232) in Verbindung mit

§ 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung vom 21.4.1970 (GV. NW. 1970 S. 299).

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 23.08.1979 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 (1 + 7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung.

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude.

Die Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) 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 (1) BauNVO und Garagen sind nicht zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

O — offene Bauweise

Böschung

Gehweg

Fahrbahn — Verkehrsfläche

Gehweg

Böschung

Straßenbegrenzungslinie

Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Netphen zu belastende Fläche.

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW

PD — Pultdach

FD — 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 Kantierung der Dachrinne anzuordnen, um die Baukörper kubischer erscheinen zu lassen.

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.

C. Nachrichtliche Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

345 — Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

D. Inkrafttreten

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

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 23.08.1979

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer