Begründung

zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, „Mittelste Dreisbach", Gemarkung Dreis-Tiefenbach

Der Bebauungsplan Nr. 2, „Mittelste Dreisbach", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen überbaubare Grundstücksflächen, die Bauweise und die Ausnutzungsziffern fest. Dabei wurde die überbaubare Fläche zur Straße „Hinterm Liesch" sehr weit zurückgenommen, ohne dass dieses durch eine Sichtfläche bzw. durch Böschungen erforderlich gewesen wäre. Somit sind die Flurstücke 512 und 513 der Flur 11 für eine gewerbliche Nutzung, die auf Gebäude angewiesen ist, nur eingeschränkt nutzbar.

Die beantragten Vorhaben sind erst durch eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche realisierbar. Diese soll nach Osten und nach Süden erfolgen.

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Belange des Denkmalschutzes, der Bodendenkmalpflege und der Abfallbeseitigung.

Da die überbaubaren Grundstücksflächen nicht wesentlich verändert werden und die Ausnutzungsziffern bestehen bleiben, wird auf die ökologische Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Die Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus. Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2, „Mittelste Dreisbach", Ortsteil Dreis-Tiefenbach, wäre eine nicht beabsichtigte Härte für den Bauherrn.

Eine erneute Bodenordnung nach dem BauGB ist nicht erforderlich.

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) – SGV. NW. S. 2023, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NW. S. 245), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Stadt Netphen in der Sitzung am 24.01.2002 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzung gemäß § 9 (1 + 7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6, „Mittelste Dreisbach"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, „Mittelste Dreisbach"

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.

GI — Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 9 (4) BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
   Der von den Anlagen und Betriebsstätten ausgehende Lärm zur Nachtzeit darf den Immissionsrichtwert von 50 dB(A) – gemessen an der nächstgelegenen Plangebietsgrenze – nicht überschreiten
2. Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung bzw. 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 gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

9,0 — Baumassenzahl (BMZ)

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

Fahrbahn

Gehweg

Böschung

B. Sonstige Darstellung

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

C. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 24.01.2002

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer