Im Ortsteil Dreis-Tiefenbach soll die B 62 innerhalb der Ortsdurchfahrt ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Bauwünsche für das Gebiet zwischen Torstraße, Bismarkstraße und Siegstraße an die Gemeinde herangetragen. Um eine städtebaulich einwandfreie Bebauung zu sichern, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Plan soll neben der baulichen Nutzung die verkehrlichen Belange regeln. Die neue Führung der B 62 im Bereich zwischen Torstraße und Stillingstraße wurde übernommen. Die Einmündung der Bismarkstraße in die B 62 wird so verändert, daß kein direkter Zusammenschluß mit der Stillingstraße erfolgt. Im südlichen Plangebiet ist weiterhin die Einmündung der verlängerten Wernsbachstraße in die Bismarckstraße vorgesehen. Gegenüber dieser Einmündung, im nördlichen Plangebiet, im östlichen Plangebiet und auf dem Stillingplatz sollen Parkplätze ausgewiesen werden. Zwischen Bismarckstraße und Siegstraße soll eine Fußgängerzone geschaffen werden. Um die sehr tiefen Hausgrundstücke an der Torstraße im rückwärtigen Teil wirtschaftlicher nutzen zu können, ist von der Torstraße aus ein Stichweg vorgesehen. Das Gebiet wird in allgemeines Wohngebiet (an der Torstraße), Mischgebiet (an der Siegstraße und zwischen Bismarckstraße und Stillingstraße) sowie Kerngebiet (beiderseits der Fußgängerzone bis zur Einmündung der Bismarckstraße in die B 62) aufgeteilt. Die Geschossigkeit soll von 2 bis max. 5 Geschossen reichen.
Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sichergestellt. Das Gebiet liegt im Ortskern von Dreis-Tiefenbach.

Kosten der Erschließung:

Straßenbau	850.000,-- DM
Wasserleitung	40.000,-- DM
Kanalisation	100.000,-- DM
Grünflächen	35.000,-- DM
	1025.000,-- DM

Präambel

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

§ 2 + 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) in Verbindung mit

§ 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) in der Fassung vom 2.12.1969 (GV.NW S. 959)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 20.9.1972 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 Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nichtschon 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.

MI Mischgebiet gem. § 6 Bau NVO

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 nach Abs. 3 ist nicht zulässig.

MK Kerngebiet gem. § 7 Bau NVO

Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
7. sonstige Wohnungen oberhalb ~~eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses.~~ des Erdgeschosses

Von den Ausnahmen nach Abs. 3 ist Ziffer 2 - Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen - zulässig.

Die Ausnahme gem. Abs. 3 Ziffer 1 ist nicht zulässig.

~~Im Kerngebiet sind Wohnungen ge. § 7 (2) Nr. 7 erst ab 2. Geschoß zulässig.~~

Garagen sind in allen Baugebieten auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m befestigten Fahrbahnrand einhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

im MI- + MK-Gebiet

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 Bau NVO 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 Bau NVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

(1.0) Geschoßflächenzahl (GFZ)

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

III / IV Zahl der Vollgeschosse - Mindest- und Höchstgrenze -

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Gehweg)
Fahrbahn)
Gehweg Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P Öffentliche Parkplätze

Sichtflächen

Sichtflächen sind oberhalb einer Höhe von 60 cm, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von allen Sichthindernissen freizuhalten.

Grünfläche

Kinderspielplatz

Parkanlage

Fläche für Versorgungsanlagen, Bei Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Erfordernis der Umformerstationen für die elektrische Versorgung nicht absehbar. Es wurde daher nur eine Station ausgewiesen. Gem § 14(2) Bau NVO sind weitere Stationen zulässig.

Umformerstation

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. der Gemeinde zu belastende Fläche. Die beidseitig der Fußgängerzone verbleibende nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu befestigen und der Allgemeinheit zugänglich zu machen.

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 Bau ONW

FD Flachdach

Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtflächen hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang. Entlang der im MK-Gebiet festgesetzten Verkehrsfläche - Fußweg- sind Einfriedigungen nicht zulässig.

C Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (4) BBauG

(D) Unter Denkmalschutz stehende Gebäude

D. Sonstige Darstellungen

— — — — — geplante neue Grundstücksgrenzen

o———o vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

262.0 Höhenangabe über NN

E. Inkrafttreten

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

Gemeinde Neiphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Bebauungsplan Nr. 10, „Im Grunde“, Gemarkung Dreis-Tiefenbach

Gestaltungsvorschriften
(entsprechend schriftlichem Teil des Bebauungsplanes)

B. Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW

FD Flachdach

Einfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtflächen hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang. Entlang der im MK-Gebiet festgesetzten Verkehrsfläche – Fußweg – sind Einfriedigungen nicht zulässig.

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 10, „Im Grunde“, Gemarkung Dreis-Tiefenbach, vom 10.07.1987

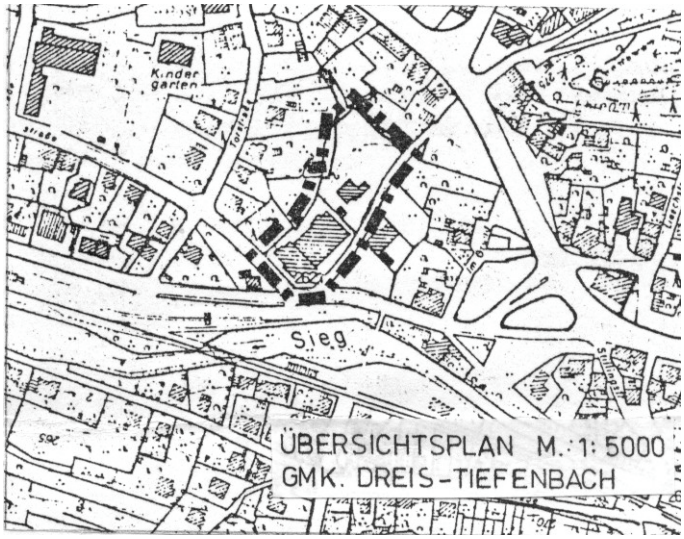
Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 1984 S. 475) und des § 81 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419), hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 02.07.1987 nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst die Flurstücke 403 – 405 der Flur 3, Gemarkung Dreis-Tiefenbach. Zur besseren Übersicht ist der Geltungsbereich in der nachstehenden Planskizze i. M. 1 : 5.000 mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.



§ 3
Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NW.

§ 4
Besondere Anforderungen

1. Für Hauptgebäude sind neben Flachdächern auch Satteldächer mit einer Neigung > 36° zulässig.

2. Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
   1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen

Für diese Materialien sind nur die Farben Grau und Braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

3. Äußere Wandflächen sind in hellem Farbton, in sichtbarem Fachwerk oder in Naturschiefer oder schieferfarbenen Kunstschieferschablonen auszubilden.

4. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) und Warenautomaten

   a) Für genehmigungsfreie Werbeanlagen wird eine Genehmigungspflicht eingeführt.

   b) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nur an den Gebäudewänden, und zwar nur bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses, angebracht werden.

   c) Werbeanlagen, die parallel zur Anbauwand errichtet oder angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 2 m² nicht überschreiten. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

§ 5
Ausnahmen

a) Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Sonnenkollektoren, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, können Ausnahmen gemäß § 81 (5) in Verbindung mit § 68 BauO NW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

b) Bei Geschäftshäusern können

   1. größere Werbeanlagen als nach § 4 Ziffer 4 c der Satzung zugelassen werden, wenn die äußere Gestaltung nicht beeinträchtigt wird;

   2. Werbeanlagen (z. B. Fahnenmaste) auch außerhalb der Gebäudewände angebracht werden, wenn der Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

§ 6
Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 81 (5) in Verbindung mit § 68 BauO NW.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 BauO NW.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

In Anpassung an die im übrigen Gebiet des Bebauungsplanes „Im Grunde“ zulässige Bebauung mit Satteldächern und die sonstigen dort geltenden Gestaltungsvorschriften sollen auch für die drei westlich der Martin-Luther-Straße gelegenen Grundstücke die Gestaltungsvorschriften neu gefasst werden. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung an die in den ländlichen Bereichen des Siegerlandes übliche Gestaltung.