Begründung

Durch die 2 vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Grunde", Gemarkung Dreis-Tiefenbach, soll die überbaubare Grundstücksfläche des Flurstücks Nr. 404 geringfügig erweitert werden.
Da für die Flurstücke Nr. 403 - 405 geschlossene Bauweise festgesetzt ist, aber auf dem Flurstück Nr. 403 offene Bauweise besteht, ist eine geschlossene Bauweise nicht realisierbar. Dadurch wird es dem Bauherrn unmöglich gemacht, seine Vorstellungen zu realisieren. Um jedoch eine städtebaulich vertretbare und wirtschaftlich machbare Bebauung zu gewährleisten wird die Änderung der überbaubaren Grundstückfläche vorgenommen. Außerdem wäre ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine nicht beabsichtigte Härte für den Grundbesitzer und Bauherren.
Die Grundzüge der Planung werden von der Änderung nicht berührt.
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.

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 19. Dezember 1974 (GV. NW. 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. 07. 1978 (GV. NW. S. 290/SGV. NW. 2023)

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBL. I S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15 September 1977 (BGBL I S 1763)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 28.09.78 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
in Verbindung mit § 13

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z.B. Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf usw. erkennbar sind. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher dar.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2 vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

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 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.

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.

1,0 **Grundflächenzahl (GRZ)**

(2,2) **Geschoßflächenzahl (GFZ)**

II **Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**

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

g **geschlossene Bauweise**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. der Gemeinde zu belastende Fläche. Die beidseitig der Fußgängerzone verbleibende nicht überbaubare Grundstücksf 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. Sonstige **Darstellungen**

o——o **vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen**

262 o **Höhenangabe über NN**

D. **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 28.09.1978

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer