Begründung:

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, "Im Grunde", Gemarkung Dreis-Tiefenbach

Der Bebauungsplan "Im Grunde" setzt für den Bereich zwischen Martin-Luther-Straße, Einmündung Bismarckstraße in die B 62 und Wohnhaus Flender überbaubare Grundstücksflächen, Geschoßzahlen, Verkehrsflächen und Grünflächen fest, die den heutigen Vorstellungen und örtlichen Gegebenheiten nicht mehr entsprechen. Da sich die Erwartung der Gemeinde bezüglich der geschäftlichen Aktivitäten im Ortsteil Dreis-Tiefenbach nicht im vorgesehenen Umfang erfüllt hat und eine Erfüllung auch nicht absehbar ist, soll mit dieser Planänderung die Errichtung einer Stadthausbebauung - blockweise Anordnung von max. dreigeschossigen Reihenhäusern mit Satteldach - festgesetzt werden.
Dabei werden die Giebel der Hausgruppe an der B 62 und an der Einmündung Bismarckstraße zur Straße angeordnet, da dies der traditionsreichen Bausubstanz entspricht, die dem Ausbau der B 62 weichen mußte.
Zur besseren verkehrlichen Anbindung der Hausgruppen werden gemischt zu nutzende Verkehrsflächen auch hinter den Bauwerken zwischen B 62 und Bismarckstraße festgesetzt. Mit diesem Wegenetz wurde eine Fußweganlage in Ost-West-Richtung durch das Baugebiet geführt. Somit wird dieser Bereich zu einer Fußgängerzone und zu einer Stätte der Begegnung für den Bürger.
Die Verkehrsfläche der Bismarckstraße wird entsprechend dem Erfordernis um eine Linksabbiegespur erweitert. Die Stillingstraße erhält nur noch für den Fußgänger im östlichen Bereich eine direkte Anbindung an die B 62. Der Kfz-Verkehr dagegen wird durch eine Verschwenkung der gemischt zu nutzenden Verkehrsfläche in westlicher Richtung an die Bismarckstraße verkehrsgerecht angebunden. Ein Beibehalten der alten Straßenführung ist aus verkehrlichen Gründen nicht möglich. Für den ruhenden Verkehr werden Stellflächen entsprechend dem Bedarf des Änderungsgebietes im Norden des Änderungsbereiches an der B 62 und im Nordosten des Festplatzes angeordnet.

über den Festplatz

Die Stillingstraße wird ab der Anbindung an die Bismarckstr. als gemischt zu nutzende Verkehrsfläche ausgewiesen, damit die vorhandene alte Bebauung in ihrer Gesamtstruktur erhalten bleibt. Diese Maßnahme dient der Vertrautheit der Bürger mit ihrem örtlichen Lebensbereich und wirkt verkehrsberuhigend.
Da in dem Planbereich ein aktiver Schallschutz vor Straßenlärm aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht möglich ist, werden passive Schallschutzmaßnahmen durch Grundrissgestaltung und teilweise durch die Anordnung von Schallschutzfenstern vorgeschrieben.
Die Wasserversorgung erfolgt aus der vorhandenen Anlage und ist durch den Wasserverband Siegerland sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Mischsystem mit dem Klärwerk in Siegen-Hüttental.

Die Planung wirkt sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus.

Zur Durchführung des Änderungsplanes wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach dem BBauG nicht erforderlich. Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunde entdeckt werden, so sind diese der Gemeinde und dem Museum für Archäologie, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Mehrkosten der Erschließung stellen sich wie folgt:

Linksabbiegespur Bismarckstraße	16.000,--	DM
Wohnwege zwischen den Hausgruppen	120.000,--	DM
Parkplätze	125.000,--	DM
Festplatz/Grünanlage Stillingstraße	336.000.	DM
	597.000	DM

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1979 (GV. NW. 1979 S. 594)
§ 2 u. § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949 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
§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27.1.1970 (GV. NW. 1970 S. 96), geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (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 6.10.1983 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen. Ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 27.9.1984.

A. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und 7 BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10, "Im Grunde"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Im Grunde"

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

MK

Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, mit einer max. Geschoßfläche von 1500 m²
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 Ziffer 2 sind -Wohnungen die nicht unter den Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen - zulässig.
Die Ausnahme gem. Abs. 3 Ziffer 1 ist nicht zulässig.

MI

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Die Ausnahme nach Abs. 3 ist nicht zulässig.

In den MK- und MI Gebieten mit Ausnahme der beiden MK Gebiete zwischen der Martin-Luther-Str., dem Fußweg, der Straße "Im Grunde" und der Bismarckstraße sind die Schlafräume in den Gebäuden an den, der Bismarck- und Siegstraße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Bei den im Abstand von gleich oder kleiner als 25 m von der Siegstraße - B 62 - (von Fahrbahnachse gemessen) gelegenen Gebäude (gerasterte Fläche) sind die Fenster von Wohnräumen, die zur Siegstraße angeordnet sind, als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II (VDI-Richtlinie 2719) auszubilden.

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImschG.

Anpflanzung von Bäumen

GGa

Gemeinschaftsgaragen
1-3 Gemeinschaftsgaragen zu Gunsten der Flurstücke 213 und 385 der Flur 3
4-6 Gemeinschaftsgaragen zu Gunsten der Flurstücke 190(teilw.), 194-198, 200(teilw.) und 272 (teilw.) der Flur 3
7-9 Gemeinschaftsgaragen zu Gunsten der Flurstücke 408 und 415 (teilw.) der Flur 3
10-12 Gemeinschaftsgaragen zu Gunsten der Flurstücke 190(teilw.), 323(teilw.) und 383(teilw.) der Flur 3

MK | MI

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung 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 Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außer Garagen sind nicht zulässig

Garagen sind in allen Baugebieten auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit GGa (Gemeinschaftsgaragen) bezeichneten Flächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom Fahrbahnrand einhalten.
Soweit es die Grundstückszuschnitte nicht anders zulassen, ist ein geringerer Abstand vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.

Baugrenzen

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

o — offene Bauweise — g geschlossene Bauweise

H — nur Hausgruppen zulässig

0,4 — Grundflächenzahl

(1,0) — Geschoßflächenzahl

(Passage) Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

Fahrbahn

Schrammbord

gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

P — öffentliche Parkplätze

Ein- und Ausfahrt

Sichtflächen oberhalb einer Höhe von 0,60 m, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von allen Sichthindernissen freizuhalten.

Grünfläche

Parkanlage

V — Verkehrsgrün

Fläche für Versorgungsanlagen

St — Flächen für Stellplätze

Umformerstation

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger bzw. der Gemeinde zu belastende Fläche.

Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW

FD — Flachdach

SD — nur Satteldach zulässig, ausgenommen Garagen und eingeschossige Anbauten

TH ≦ 7,0 — Traufhöhe in diesem Gebiet nicht größer als 7,00 m

40-50° — Dachneigung entsprechend dem zeichnerischen Teil

1. Dacheindeckung
   Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Naturschiefer oder schieferfarbene Kunstschieferschablonen zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer.
2. Äußere Wandflächen sind in hellem Farbton in sichtbarem Fachwerk, in Natur- oder schieferfarbenen Kunstschieferschablonen auszubilden.
3. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) und Warenautomaten.
   a) Für anzeige und genehmigungsfreie Werbeanlagen wird eine Bauanzeige eingeführt.
   b) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nur an 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 2,0 m² nicht überschreiten. Auskragende Werbeanlagen dürfen eine zusammenhängende Fläche von 1,0 m² nicht überschreiten. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

Firstrichtung

C. Sonstige Darstellungen

vorhandene Bäume

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

263,03 — Höhenangabe in m üNN

vorh. Stützmauer

D. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 27.9.1984

27.9.1984
6.10.1983

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN (Siegel)

gez. Zimmermann — Bürgermeister
gez. J. Sting — Ratsmitglied
gez. Otterbach — Schriftführer

SATZUNG DER GEMEINDE NETPHEN, 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10, „IM GRUNDE", GEMARKUNG DREIS-TIEFENBACH, FLUR 3, M.: 1:500 VOM 29.10.1984