Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1o, "Im Grunde", Gemarkung Dreis-Tiefenbach.

Der Bebauungsplan Nr. 1o, "Im Grunde", setzt für den Bereich zwischen Martin-Luther-Str., Einmündung Bismarckstraße in die B 62 und Wohn- und Geschäftshaus Flender überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen fest, die den zwischen-zeitlich entwickelten Vorstellungen zur Bebauung und Gestaltung der Grünanlagen nicht mehr entsprechen.
Da sich die geschäftlichen Aktivitäten im Ortsteil Dreis-Tiefenbach entgegen früherer Prognosen positiv entwickeln, soll mit dieser Planänderung die Errichtung von zwei Märkten, die der Versorgung der Bevölkerung des Ortsteiles dienen, ermöglicht werden.
Dabei wird an der Erhaltung der bisherigen Konzeption bezüglich der Gestaltung der Baukörper und der Dachlandschaft weitestgehend festgehalten, um für die traditionsreiche Bausubstanz an der B 62, die beim Straßenausbau weichen mußte, einen ausreichenden Ersatz zu schaffen.
Der vorhandene Baumbestand in den ehemaligen Gärten an der Ecke Bismarckstraße-B 62 muß für die neuen Bauwerke weichen. Hierfür wird jedoch bei der Realisierung der Planung durch Anpflanzung von Straßenbäumen und von Stauden und Sträuchern mehr als ausreichender Ersatz geschaffen. Zur besseren verkehrlichen Anbindung der Hausgruppen und der Geschäfte wird eine gemischt zu nutzende Verkehrsfläche, auch hinter den Bauwerken, von der B 62 bis zur Bismarckstraße festgesetzt. Dieselbe wird wegen der hohen verkehrlichen Belastung auf der B 62 von der Bismarckstraße erschlossen. Von der B 62 wird lediglich ein Rechtsabbieger zugelassen, damit eine ordnungsgemäße Andienung erfolgen kann. Demzufolge wird die Verbindung zwischen B 62 und Parkplatz als Einbahnstraße festgelegt.
Der an die Stillingsstraße angebundene Parkplatz wird nicht mehr ausgeführt, damit die Festplatzanlage entsprechend dem tatsächlichen Bedarf festgesetzt werden kann. Dabei wird davon ausgegangen, daß durch die vergrößerte Platzanlage ebenfalls ein verbessertes Angebot für den ruhenden Verkehr entsteht.
Die Stillingsstraße wird entsprechend dem Konzept der 3. Änderung als gemischt zu nutzende Verkehrsfläche festgesetzt.
Durch die Verkehrsdichte auf der B 62 - Siegstraße - ist das gesamte Plangebiet vorbelastet.
Da in diesem Planbereich ein aktiver Schallschutz vor Straßenlärm aus städtebaulichen, verkehrlichen und gestalterischen Gründen nicht möglich ist, werden passive Schallschutzmaßnahmen für Neubauten und entsprechende Umbauten durch Grundrissgestaltung und durch 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.

Baudenkmale sind nicht innerhalb des Plangebietes vorhanden.
Somit werden durch die Planung der Gemeinde keine denkmalspflegerischen Belange berührt.
Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunde entdeckt werden, so sind diese der Gemeinde und dem Museum für Archäologie, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der anfallende Hausmüll wird zur Mülldeponie "Winterbach" in Netphen-Herzhausen gebracht. Bodenmassen aus dem Straßenbau fallen nicht an, da die Verkehrsanlagen weitgehend fertiggestellt sind und der Rest im Bodenausgleich hergestellt wird.
Der Bodenaushub aus den Baugruben und Fundamenten wird, soweit er nicht zur Gestaltung der Außenanlagen verwendet wird, in der Großgemeinde für Anschüttungen beim Wegebau oder zur Angleichung von Grundstücksflächen an Erschließungsanlagen verwendet. Somit entsteht keine zusätzliche Belastung der Mülldeponie.
Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist keine bodenordnende Maßnahme nach dem 4. Teil des BBauG erforderlich.

Die Kosten der Erschließung stellen sich wie folgt:

Fußwege	25.000,-- DM
Wohnwegeanlage zwischen den Hausgruppen	251.000,-- DM
Kanal Mischsystem (Im Grunde)	40.000,-- DM
Festplatz-Grünanlage-Stillingsstraße	336.000,-- DM
	652.000,-- DM

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV. NW. 1979 S. 475) und

§ 2 u. § 1o des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 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. September 1977 (BGBl. I. S. 1763)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 19.12.1985 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 1o BBauG als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1o, "Im Grunde"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1o, "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 mit einer max. Geschoßfläche von 1500 m² im Erdgeschoß, 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 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 Bau NVO

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 sind die Schlafräume in den Gebäuden an den der Bismarck- und Siegstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
Außerdem sind die Fenster aller Aufenthaltsräume als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II (VDI-Richtlinie 2719) auszubilden.

o — Anpflanzung von Bäumen

GGa — Gemeinschaftsgaragen zugunsten des Flurstückes 4o8, Flur 3, Gemarkung Dreis-Tiefenbach

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 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. und Festsetzungen
Soweit es die Grundstückszuschnitte nicht anders zulassen, ist ein geringerer Abstand vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.

Baulinie

Baugrenze

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(I) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

III-IV — Zahl der Vollgeschosse Mindest- und Höchstgrenze

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

H — nur Hausgruppen zulässig

1,0 — Grundflächenzahl

(2,0) — Geschoßflächenzahl

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Schrammbord

gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

Ein- und Ausfahrt

P — öffentliche Parkplätze

Sichtflächen oberhalb einer Höhe von 0,6o m, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von allen Sichthinternissen freizuhalten.

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

V — Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen

St — Flächen für Stellplätze

Umformerstation

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

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

Firstrichtung entsprechend dem zeichnerischen Teil

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauO NW (nachrichtlich)

FD — 1. Auf dem Flurstück 4o9, Flur 3, Gemarkung Dreis-Tiefenbach, sind nur Flachdächer zulässig.

SD 40-50° — 2. Auf den Flurstücken 212, 213, 385, 386, 4o8, 41o, 413 - 415 und 571 - 586, Flur 3, Gemarkung Dreis-Tiefenbach, sind nur Hauptgebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung von 4o - 5o° zulässig.
Im übrigen können bei eingeschossigen Anbauten in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

SD >30° — 3. Auf den Flurstücken 151 (tlw.), 153, 156, 312, 317, 326 - 327, 334, 336, 375 - 377, 379, 38o und 394, Flur 3, Gemarkung Dreis-Tiefenbach, sind nur Hauptgebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung >3o° zulässig.
Im übrigen können bei eingeschossigen Anbauten in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

4. 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 7o12 oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 8o11 oder dunkler zu wählen.

5. Äußere Wandflächen sind in hellem Farbton, in sichtbarem Fachwerk oder in natur- oder schieferfarbenen Kunststoffschieferschablonen auszubilden.

6. 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 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,o qm nicht überschreiten. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

7. Grundstückseinfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis max. 0,8o m Höhe, von der Verkehrsfläche gemessen, zulässig.

C. Sonstige Darstellungen

vorhandene Bäume

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

• 262,79 — Höhenangabe in m ü. NN

vorhandene Stützmauer

Stellplätze für PKW

D. Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 19.12.1985

(Siegel)

gez. Zimmermann	gez. Kania	gez. J. Schneider
Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, „Im Grunde“, Gemarkung Dreis-Tiefenbach, vom 28.05.1986

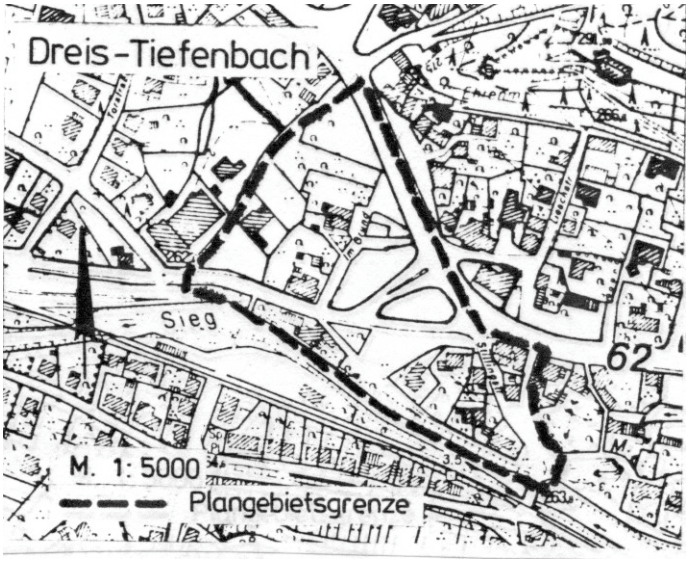
Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 1984 S. 475) und des § 81 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419), hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 19.12.1985 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, „Im Grunde“, Gemarkung Dreis-Tiefenbach. Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze der Geltungsbereich 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. Auf dem Flurstück 409, Flur 3, Gemarkung Dreis-Tiefenbach, sind nur Flachdächer zulässig.

2. Auf den Flurstücken 212, 213, 385, 386, 408, 410, 413 – 415 und 571 – 586, Flur 3, Gemarkung Dreis-Tiefenbach, sind nur Hauptgebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung von 40 – 50° zulässig.

Im Übrigen können bei eingeschossigen Anbauten in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

3. Auf den Flurstücken 151 (teilw.), 153, 156, 312, 317, 326 – 327, 334, 336, 375 – 377, 379, 380 und 394, Flur 3, Gemarkung Dreis-Tiefenbach, sind nur Hauptgebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung 30° zulässig. Im Übrigen können bei eingeschossigen Anbauten in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

4. 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.

5. Äußere Wandflächen sind in hellem Farbton, in sichtbarem Fachwerk oder in natur- oder schieferfarbenen Kunstschieferschablonen auszubilden.

6. Anlagen für 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 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. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

7. Grundstückseinfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis max. 0,80 m Höhe, von der Verkehrsfläche gemessen, zulässig.

§ 5
Ausnahmen

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.

§ 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 in den ländlichen Bereichen des Siegerlandes übliche bauliche Gestaltung sollen auch die Gebäude des Plangebietes mit einem Satteldach versehen werden. Dabei ist auch an die Wiederherstellung einer für diesen Bereich typischen Dachlandschaft und Gebäudegestaltung gedacht, um für die traditionsreiche Bausubstanz an der B 62, die beim Straßenausbau weichen musste, einen ausreichenden Ersatz zu schaffen.

Der gleiche Gedanke liegt auch der farblichen Gestaltung, der Höhenfestlegung der Gebäude und der Festsetzung der Höhe der Einfriedigungen zugrunde.

Satzung

zur 1. Änderung der Satzung über die Gestaltungsvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, „Im Grunde“, Gemarkung Dreis-Tiefenbach, vom 03.02.1987

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 29.01.1987 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1

§ 5 erhält folgende Fassung:

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 6 c der Satzung vom 28.05.1986 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.

§ 2
Inkrafttreten

Die vorstehende 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Gestaltungsvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, „Im Grunde“, Gemarkung Dreis-Tiefenbach, tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Die Ergänzung der Gestaltungsvorschriften wird erforderlich, um die bei größeren Märkten und Geschäften bestehenden Werbekonzepte zu ermöglichen.