Begründung

zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, "Im Grunde", Gemarkung Dreis-Tiefenbach

Der Bebauungsplan Nr. 10, "Im Grunde", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen fest. Diese liegen in dem für den Siedlungsschwerpunkt Dreis-Tiefenbach notwendigen Kerngebiet zwischen Martin-Luther-Straße und Stillingstraße.

Zur Sicherstellung der Funktion dieses im Kern des Ortsteiles Dreis-Tiefenbachs gelegenen Einkaufsbereichs und zur Anpassung von Ladenflächen an die Markterfordernisse sind Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Dies trifft zur Zeit konkret auf den Gebäudekomplex "Im Grunde 4 + 6" mit dem Discounter ALDI zu.

Da Erweiterungsmöglichkeiten nach innen nicht möglich sind, sieht die 6. vereinfachte Änderung für die Flurstücke 615 und 625 der Flur 3 eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Norden und Osten vor. Dabei werden geringfügig Verkehrsflächen in Anspruch genommen und dem Kerngebiet zugeschlagen. Durch diese Maßnahme verändert sich die Parkplatzsituation nicht. Die zwischen Gebäude und Sieg- bzw. Bismarckstraße vorhandene Bepflanzung muß der Gebäudeerweiterung weichen. Da ein Ausgleich bzw. Ersatz im Plangebiet "Im Grunde" nicht möglich ist, soll der Ausgleich an anderer Stelle erfolgen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stellt sich wie folgt dar:

A. Ausgangszustand des Änderungsbereichs am 01.07.1998

1	2	3	4	5	6	7	8
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
Flächennummer (siehe Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Korrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1.1	versiegelte Fläche	1384	0		0	0
2	8.2	Einzelbäume	210	8	0,9	6,3	1323
3	3.3	Grünland (Ersatzfläche)	190	4		4	760
						Gesamtflächenwert	2083

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Änderungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
Flächennummer (siehe Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Korrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1.1	versiegelte Fläche	1474	0		0	0
2	8.2	Einzelbäume	120	8	0,9	6,3	756
3	3.5	Obstwiese (Ersatzfläche)	190	7		7	1330
						Gesamtflächenwert	2086

Der Ausgleich (Obstwiese) kann auf anderen Grundstücksflächen des Investors, z. B. Gemarkung Eschenbach, Flur 5, Nr. 269, realisiert werden.

Kosten der Erschließung fallen nicht an.

Die Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der im Plangebiet "Im Grunde" wohnenden und arbeitenden Menschen aus. Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre eine nicht beabsichtigte Härte für den Bauherrn.

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 20.03.1996 (GV. NW. S. 124), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), 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 Gemeinde Netphen in der Sitzung am 03.09.1998 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, "Im Grunde"

Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

MK

Zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Geschoßfläche von 1.500 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 gemäß Abs. 3 Ziffer 1 ist nicht zulässig.

überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über die 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 gemäß § 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 3,00 m vom Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Grundstückszuschnitte und Festsetzungen nicht anders zulassen, ist ein geringerer Abstand vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.

Baugrenze

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

g — geschlossene Bauweise

1,0 — Grundflächenzahl

(2,0) — Geschoßflächenzahl

Anpflanzung von Bäumen

St. — Flächen für Stellplätze

TH ≤7.0 — Traufhöhe in diesem Gebiet nicht größer als 7,00 m

Firstrichtung entsprechend dem zeichnerischen Teil

B. Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 BauO NW (nachrichtlich)

siehe 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10, "Im Grunde"

C. Sonstige Darstellungen

Ω — vorhandene Bäume

vorhandene Grenzsteine und Grundstückgrenzen

vorhandene Gebäude

D. Inkrafttreten

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

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 03.09.1998.

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer