Begründung

Der Bebauungsplan "Eichelchesborn" soll in der Nachbarschaft des durch Mietwohnungen verdichteten Plangebietes "Reichspfad" Eigentumsmaßnahmen in Form von Einfamilienhäusern ermöglichen. Damit wird die steigende Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Siedlungsschwerpunkt Dreis-Tiefenbach entsprochen. Gleichzeitig wird eine Abgrenzung der baulichen Entwicklung gegenüber der freien Landschaft und der in der Nähe vorbeiführenden Kreisstraße 5 (Dreis-Tiefenbach - Siegen) vorgenommen.
Die jetzt entlang dem Fehlingsweg vorhandene Bebauung erfährt durch diese Planung eine sinnvolle Abrundung. Die Erschließungsanlage Fehlingsweg wird wirtschaftlicher gestaltet.
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Fehlingsweg. Dieser wird im Bereich des Planes "Reichspfad" und der neuen Bebauung "Eichelchesborn" wegen der hier gegebenen Verkehrsfunktion mit einer Fahrbahnbreite von 5,5o m und beidseitigen Gehwegen versehen. In dem bereits bebauten Teil, diese ist im übrigen nur einseitig, wurde die Verkehrsfläche mit Rücksicht auf die extrem topographischen Verhältnisse erheblich reduziert. Damit wird auch den Wünschen der Anlieger auf Verlagerung von Verkehr auf die nahe Kreisstraße entsprochen. Die Minimierung der Verkehrsfläche bedeutet gleichzeitig eine Reduzierung der Beitragszahlung für die Anlieger.
Da die talseitigen neuen und z. T. auch alten Anlieger des Fehlingsweges nur mit erheblichem Aufwand an einen Kanal im Fehlingsweg kommen würden, wurde unterhalb der geplanten Wohnhäuser ein eigener Kanal erforderlich, der zum Volnsberger Weg führen soll. Dabei wird auch ein bisher bebautes Grundstück berührt, um auch hier die Anschlußmöglichkeit zu gewährleisten. Hierfür ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde eingeplant, Bauschutt und *
Die Stellung der neuen Gebäude ist mit Rücksicht auf die topographischen Gegebenheiten vorgeschrieben. Damit wird ein städtebaulich ansprechendes Straßenbild erzielt. Gleichzeitg wird durch die Stellung der Gebäude und durch die überbaubaren Flächen ein ausreichend großer Abstand von der K 5 erreicht, der die nach DIN 18005 zulässigen Grenzwerte überschreiten läßt. Damit sich die möglichen Beeinträchtigungen für die bergseits des Fehlingsweges in bezug auf die Sichtverhältnisse in Grenzen halten, ist für die Neubauten talseits des Fehlingsweges eine max. Firsthöhe von 6,5o m über Fahrbahnachse festgesetzt worden. Die Bebauung selbst soll zweigeschossig werden. Dabei sind für Hauptgebäude unter Berücksichtigung der landschaftlichen Voraussetzungen nur Satteldächer mit einer Neigung von 28 - 38° zulässig.
Zur besseren landschaftlichen Einbindung ist talseits der geplanten Kanalleitung eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Bepflanzung soll auch dem Windschutz dienen.
Soweit nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen eine Aufteilung in bebaubare Parzellen möglich wird, ist eine Umlegung nach dem Bundesbaugesetz erforderlich.
Die Planung wirkt sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in dem Plangebiet und der Umgebung wohnenden Menschen aus.

Die Kosten der Erschließung werden sich auf rd. 1.200.000,-- DM belaufen.

* Bodenmassen aus den einzelnen Baumaßnahmen einschl. Straßenbau fallen nicht an, da die Straßen im Bodenausgleich erstellt und der Baugrubenaushub in der Regel auf Grundstücken zur Gestaltung der Außenanlage verwendet wird.

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. 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),
§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1970 S. 96), geändert durch Gesetz vom 15. Juli 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. April 1970 (GV. NW. 1970 S. 299)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 23.9.1982 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15

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

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig.

Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Garagen müssen im WA-Gebiet aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 6,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 4,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.

BAUGRENZE

Überbaubare Grundstückfläche

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — Offene Bauweise

GEHWEG
FAHRBAHN
GEHWEG

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

B. Gestaltungsvorschriften

Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

SD 28-38°

In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von 28 - 38 ° Dachneigung zulässig.

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Naturschiefer oder dunkle Kunstschieferschablonen zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig.

Für Garagen sind nur Flachdächer zulässig. In Gebieten, in denen Satteldächer vorgesehen sind, können Garagen auch mit einem Satteldach zugelassen werden.

FH ≦ 6,5

In den mit FH gekennzeichneten Gebieten darf die Firsthöhe von 6,50 m über Straßenachse nicht überschritten werden.

C. Sonstige Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

vorhandene Gebäude

324 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

vorgeschlagene Baukörperstellung

D. Inkrafttreten

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

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 23.9.1982

(Siegel)

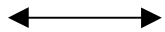
gez. Zimmermann
Bürgermeister

gez. Schröder
Ratsmitglied

gez. Otterbach
Schriftführer

Bebauungsplan Nr. 15, „Eichelchesborn“, Gemarkung Dreis-Tiefenbach

Gestaltungsvorschriften
(gemäß schriftlichem Teil des Bebauungsplanes)



Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

28° - 38°

In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von 28 – 38° Dachneigung zulässig.

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Naturschiefer oder dunkle Kunstschieferschablonen zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig.

Für Garagen sind nur Flachdächer zulässig. In Gebieten, in denen Satteldächer vorgesehen sind, können Garagen auch mit einem Satteldach zugelassen werden.

FH ≦ 6,50

In den mit FH gekennzeichneten Gebieten darf die Firsthöhe von 6,50 m über Straßenachse nicht überschritten werden.