Begründung

Die im Ortsteil Eckmannshausen bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Am Setzer Berg" und "Auf'm Spies" sind weitgehend realisiert. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in Eckmannshausen jedoch erheblich, so daß die Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke notwendig ist.

Aufgrund der Ausweisung des Flächennutzungsplanes ist eine Erweiterung des Bebauungsplangebietes "Am Setzer Berg" in westlicher Richtung möglich. Es ist hier mit einer sehr schnellen Umsetzung des Geländes, zumal rd. 75 % im Eigentum von ernsthaften Bauinteressenten sind. zu rechnen

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes "Kreuzfeld" soll über die vorhandenen und ausgebauten Straßen des Bebauungsplangebietes "Am Setzer Berg" erfolgen. Straßen, Kanalisation und Wasserleitung liegen bis an das Plangebiet "Kreuzfeld", so daß mit einem geringen finanziellen Aufwand eine Erschließung vorgenommen werden kann.

Durch die Erweiterung der Bebauung ist eine Änderung der Verkehrskonzeption "Am Setzer Berg" notwendig, da die Form der 11. Änderung in das Verfahren "Kreuzfeld" einbezogen wird.

Die Wasserversorgung kann aus den vorhandenen Anlagen gesichert werden. Langfristig ist jedoch hier die Errichtung eines Hochbehälters notwendig und auch vorgesehen. Der Standort wird im Rahmen der Generalplanung für die Wasserversorgung festgelegt.

Die Abwasserbeseitigung soll über vorhandene Kanäle erfolgen. Dabei ist der Hauptsammler zum späteren Klärwerksstandort schon verlegt. Nach der derzeitigen Finanzplanung ist mit dem Bau der Kläranlage 1977 zu rechnen.

Die Gestaltung der im Bebauungsplangebiet "Kreuzfeld" zu errichtenden Gebäude soll dem behauten Teilbereich "Am Setzer Berg" angepaßt werden. Mit Rücksicht auf die Sichtmöglichkeit aus den höher liegenden Gebäuden wurde für die beiden unteren Bauzeilen Flachdachbebauung festgesetzt. Aufgrund der exponierten Lage des Gebietes ist eine detaillierte Grünbepflanzung notwendig.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetztes erforderlich.

Die Kosten der Erschließung werden voraussichtlich 200.000,-- DM betragen, die sich wie folgt aufteilen:

| | |
|---|---|
| Straßenbau | 91.000,-- DM |
| Straßenbauentwässerung | 16.000,-- DM |
| Straßenbeleuchtung | 10.000,-- DM |
| Kanalisation | 35.000,-- DM |
| Wasserleitung | 48.000,-- DM |
| | 200.000,-- DM |

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975 S. 91/SGV. 2020)

§ 2 u. 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237).

§ 4 der 1. Verordnung des Landes NW zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 299/SGV. 232) in Verbindung mit

§ 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) in der Fassung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 26.2.1976 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 (1 + 5) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

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

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlichen 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

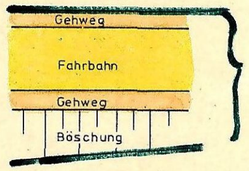
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außer Garagen sind nicht zulässig.

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0.8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH 6.0 — Die Traufhöhe von z. B. 6,00 m an der Talseite darf nicht überschritten werden.




Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Flächen bzw. Baugrundstücke für Versorgungsanlagen

Umformerstation

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche

B. Gestaltungsvorschriften

SD — Satteldach

FD — Flachdach

28 - 38 ° — Dachneigung z. B. 28 - 38 °

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden. Dachgauben und Drempel sind nicht zulässig.

C. Sonstige Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

vorhandene Gebäude

375 — Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

D. Inkrafttreten

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

E Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 26.2.1976

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

## Bebauungsplan Nr. 5, „Kreuzfeld“, Gemarkung Eckmannshausen

**Gestaltungsvorschriften**
(entsprechend schriftlichem Teil des Bebauungsplanes)

B. Gestaltungsvorschriften

| | |
|---|---|
| SD | Satteldach |
| FD | Flachdach |
| 28 - 38° | Dachneigung z. B. 28 – 38° |

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden. Dachgauben und Drempel sind nicht zulässig.