Begründung

zur 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "Am Setzer Berg", Gemarkung Eckmannshausen

Der Bebauungsplan "Am Setzer Berg" setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen in eng begrenztem Umfang fest.

Auf dem Flurstück 378, Flur 3, Gemarkung Eckmannshausen, soll an das bestehende Wohnhaus in südlicher Richtung eingeschossig angebaut werden, um die aus gesundheitlichen Gründen notwendige ebenerdige Wohnung geringfügig erweitern zu können. Da aber die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hierfür nicht ausreicht, soll mit dieser Änderung eine für die Erweiterung des Wohnhauses ausreichend bemessene überbaubare Grundstücksfläche neu festgesetzt werden. Dabei wird die bebaubare Fläche um 4,50 x 5,50 m nach Süden erweitert. Gleichzeitig wird die überbaubare Fläche im Bereich des Hauses zum Eibenweg an das bestehende Gebäude angepaßt. Ein Festhalten an den Festsetzungen wäre eine nicht beabsichtigte Härte für den Bauherrn.

Da keine weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden sollen, hat die Änderung keine Auswirkungen auf die bisherige Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sowie der Abfallbeseitigung.

Das Flurstück 378 ist bereits bebaut. Es soll lediglich ein Anbau erfolgen. Somit ist der Abs. 1 des § 51 a LWG hier nicht anwendbar. Die Abwasserbeseitigung erfolgt aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung. Die getrennte Ableitung würde entsprechend § 51 a Abs. 4 LWG einen unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwand erfordern.

Mit dieser Änderung wird eine neue Wohnung ermöglicht, ohne daß weitere Erschließungseinrichtungen erforderlich werden. Dadurch wird gleichzeitig sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Dabei wird in Kauf genommen, daß die Aussicht für das Oberliegergrundstück eingeschränkt wird. Der Abstand von rd. 10 m zwischen beiden Gebäuden und die unbebaubare Lücke im Bereich des Flurstücks 221 wird für ausreichend angesehen.

Gegenüber der heute vorhandenen Bausubstanz und Versiegelung soll die überbaubare Fläche um 4,50 x 5,50 m = 25 m² nach Süden erweitert werden. Durch den Wegfall der Garage und der Zufahrt werden über die heute festgesetzte überbaubare Fläche hinaus ca. 32 m² entsiegelt, so daß der Ausgleich gemäß § 8 a BNatSchG gegeben ist.

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW. S. 124) - SGV. NW. 2023 - und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), 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 20.03.1997 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "Am Setzer Berg", Gemarkung Eckmannshausen

WR

§ 3 Reine Wohngebiete
(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
(2) Zulässig sind Wohngebäude.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 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 (GFZ) nicht eingeschränkt wird.

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

(0,4) Geschoßflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gemäß der BauO NW

SD
28-38°

Es sind nur Satteldächer, keine Walm- oder Pultdächer, gestattet. Die Dachneigung muß zwischen 28° und 38° betragen. Bei den bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Am Setzer Berg" am 05.04.1966 vorhandenen Gebäuden dürfen Anbauten auch als Flachdächer ausgebildet oder können in profilgleicher Verlängerung hergestellt werden. Als Dacheindeckung sind, mit Ausnahme der Dachgauben, im Schieferton gefärbte Pfannen, dunkelbraune Pfannen oder Schiefer zu verwenden. Dachgauben sind dann zulässig, wenn die Neigung des Hauptdaches ca. 35° und ihre Länge max. ½ der Länge des Hauptdaches beträgt. Dachflächenfenster sind gestattet.

Wandflächen
Es dürfen für die Außenflächen nur graue, elfenbeinfarbene oder weiße Materialien verwendet werden. Farben sind nur in kleinen Flächen zulässig.

Einfriedigungen und Außenanlagen
Einfriedigungen zur Straße dürfen nicht höher als 0,8 m sein und nur aus Hecken oder Spriegelzäunen oder beidem zusammen bestehen. Ausnahmsweise kann zugelassen werden: Wellengitter in Rohrrahmen auf einer Mauer. Mauer und aufstehende Gitter dürfen zusammen nicht höher als 0,8 m sein. Farblich müssen sie sich den Hecken oder Spriegelzäunen anpassen.

C. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

D. Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeignisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/12 61, Fax 0 27 61/ 24 66), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

E. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.
Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 20.03.1997

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer