Begründung

zur 16. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Am Setzer Berg", Gemarkung Eckmannshausen

Der Bebauungsplan Nr. 1, „Am Setzer Berg", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen unter anderem überbaubare Grundstücksflächen fest. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1966 ging man noch von großen Grundstücken aus; die überbaubaren Flächen wurden bewusst klein gehalten. Bei einer zulässigen Ausnutzungsziffer von 0,4 betrug diese z. B. für die hier anstehenden Flurstücke 403 und 404 lediglich 0,3. Heute werden wesentlich kleinere Grundstücke bevorzugt. Gleichzeitig ist eine gewisse Verdichtung wünschenswert, um die Inanspruchnahme von Freiraum etwas in Grenzen zu halten.

Mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Flurstücke 403 und 404 der Flur 3 soll dieser Situation Rechnung getragen werden.

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Belange des Denkmalschutzes, der Bodendenkmalpflege und der Abfallbeseitigung.

Da die überbaubaren Grundstücksflächen nicht wesentlich verändert werden und die Ausnutzungsziffern bestehen bleiben, wird auf die ökologische Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Die Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen aus. Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, „Am Setzer Berg", Ortsteil Eckmannshausen, wäre eine nicht beabsichtigte Härte für den Bauherrn.

Eine erneute Bodenordnung nach dem BauGB ist nicht erforderlich.

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 28.03.2000 (GV. NW. S. 245), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), 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 Stadt Netphen in der Sitzung am 08.11.2001 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 der 16. 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 Grundstücksfläche

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

Baugrenze

0,4 Grundflächenzahl

(0,4) Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gemäß der BauO NW

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. 2 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. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.
Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 08.11.2001

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer

Satzung der Stadt Netphen
16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Am Setzer Berg", Gemarkung Eckmannshausen, vom 09.11.2001