Begründung

zur 17. 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 auch überbaubare Grundstücksflächen fest. Für das Grundstück Gemarkung Eckmannshausen, Flur 8, Flurstück 550, ist die überbaubare Grundstücksfläche auf den nördlichen Grundstücksteil begrenzt. Es ist beabsichtigt, zum Zwecke der Wohnbebauung eine Teilfläche aus dem Flurstück 550 herauszuteilen. Hierzu ist jedoch erforderlich, dass für das dann entstehende neue Flurstück überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird.

Im Rahmen der vereinfachten Änderung soll somit für den südlichen Teil des Flurstücks 550 eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden.

Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Belange der Bodenordnung, der Denkmalpflege sowie der Abfallbeseitigung entstehen durch die Änderung nicht.

Da die bauliche Ausnutzbarkeit mit 0,4 der Grundfläche durch die vereinfachte Änderung nicht erweitert wird, ist eine Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der südlichen Grenze des durch Teilung neu entstehenden Flurstücks eine private Entwässerungsleitung des Flurstücks 358 verläuft.

Durch die vereinfachte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) – SGV. NRW 2023, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 16.12.2003 (GV. NW. S. 766), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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 16.12.2004 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 17. 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, Abstandflächen 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)

o offene Bauweise

Verkehrsfläche

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gemäß der BauO NRW

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 von 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 Hekken 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 27.12.2004

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

M. Wüst
Stellv. Bürgermeisterin

Schriftführer

17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Am Setzer Berg", Gemarkung Eckmannshausen, vom 17.01.2005