Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 a, "Auf'm Spieß", Gemarkung Eckmannshausen

Der Bebauungsplan "Auf'm Spieß" setzt durch Baugrenzen und Baulinien sehr eng begrenzte überbaubare Flächen fest. Im Zuge der Realisierung hat sich herausgestellt, daß dadurch nur unwirtschaftlich große Grundstücke gebildet werden können. Dieses ist nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr vertretbar. Es wird daher für die Flurstücke die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen neu festgesetzt. Auf eine Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, um die Grundstücksaufteilung zu erleichtern.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt. Zur Durchführung der Planung ist eine Umlegung nach dem BBauG nicht erforderlich. Die Erschließungskosten erhöhen sich durch diese vereinfachte Änderung nicht. Die Änderung wirkt sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen aus.

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975 S. 91/SGV. 2020), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.7.1978 (GV. NW. S. 290/SGV. NW. 2023)

§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGB. I S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 5.4.1979 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gem. § 10 BBauG in Verbindung mit § 13 BBauG als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 a
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr 2a „Aufm Spies"
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grüne Begrenzungslinie der Verkehrsfläche gilt als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

(1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen

(2) zulässig sind Wohngebäude

(3) 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.

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.

(3) Die Ausnahmen nach Ziffer 1 - 6 sind zulässig.

Garagen müssen in WR u. WA-Gebiet aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstückflächen 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 Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außer Garagen sind nicht zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,4) — Geschoßflächenzahl GFZ)

I — Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bei eingeschossiger Bauweise kann ausnahmsweise ein Geschoß mehr zugelassen werden, wenn durch die Hanglage bedingt das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. Die Ausnutzungsziffern der eingeschossigen Bauweise dürfen nicht überschritten werden

o — Nur Einzel- u Doppelhäuser zulässig

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Fläche bzw. Baugrundstück für Versorgungsanlagen

Umformerstation

B. Gestaltungsvorschriften

Die zulässigen Dachneigungen sind im Plan eingetragen

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

SD
FD

Als Dachform der Hauptgebäude sind zugelassen:
Satteldächer
Flachdächer
Für Garagen sind nur Flach- und Pultdächer bis 5 ° Neigung zulässig.
Als Dacheindeckung sind bei:
Satteldächern schieferfarbene, dunkelgetönte Pfannen, dunkelgetönte Eternitschablonen oder Schiefer
Flachdächern Kiesdeckung
zugelassen.
Ein Drempel ist nicht zulässig.
Dachaufbauten sind nicht zulässig.

TH ‹ 6,40 m — Die talseitige Traufhöhe darf 6,40 m nicht überschreiten.

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen nur aus einem Striegelzaun, einer Hecke oder aus Maschendraht in Verbindung mit einer Hecke bestehen.
Der Zaun darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Werden Stützmauern errichtet, so sind diese aus Bruchsteinen, Waschbeton oder Klinkerverbindung herzustellen.

C. Sonstige Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurgrenzen

vorhandene Gebäude

294 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

vorgeschlagene Baukörperstellung

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in kraft.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 5.4.1979

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer