Begründung

zur 3. Anderung des Bebauungsplanes Nr. 2 a, "Auf'm Spies", Gemarkung Eckmannshausen.

Aufgrund der sich in den letzten Jahren geänderten Auffassungen hinsichtlich der Grundstücksgrößen, aber auch der Wegebreiten ist eine Anderung des Bebauungsplanes notwendig.

Die Anderungen gliedern sich daher auch in Festsetzungen der überbaubaren Flächen und Festsetzungen der Verkehrsflächen.

Das Flurstück 3 westlich der Erschließungsstraße "Am Hubertushain" erhält in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde eine neue überbaubare Fläche. Damit wird

a) eine bessere grundstücksmäßige Aufteilung ermöglicht,
b) der Abstand der zulässigen Bebauung vom Waldrand vergrößert,
c) die bauliche Gestaltungsmöglichkeit und -freiheit verbessert.

Die bisherige Festsetzung der Verkehrsfläche für den Jagdweg ist aufgrund der gegebenen Grundstückssituation in keiner Weise erforderlich. Für die angeschlossenen zwei Wohnungseinheiten reicht durchaus ein Wohnweg von 4,50 m Gesamtbreite aus. Wendemöglichkeiten bestehen vor den Garagen,* so daß sich der Bau eines umfangreichen Wendehammers erübrigt. Alle anderen in diesem Bereich liegenden bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke sind an die Erschließungsstraße "Am Hubertushain" angeschlossen.
*,die durch ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit auf dem Flurstück 490 gesichert werden,
Neben der überbaubaren Fläche und der Verkehrsfläche sind noch Festsetzungen von Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde entlang der Straße "Am Hubertushain" und talseits der Grundstücke im Jagdweg getroffen worden.

Neben diesen planungsrechtlichen Festsetzungen sind noch Gestaltungsvorschriften enthalten, wobei die Dachneigung für das Flurstück 3 von 0° auf 28-38° geändert wurde.

Die Anderung hat im übrigen keine Auswirkung auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes. Die Kosten der Erschließung ermäßigen sich durch den geringen Ausbau des Jagdweges. Sie werden insgesamt rd. 250.000,-- DM betragen.

Eine Umlegung nach dem BBauG ist auch nach dieser Anderung erforderlich.

Die Anderungsplanung hat keine negativen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen.

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1979 ( GV. NW. S. 594)

§ 2 u.§ 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 BGBl. I S. 2256) geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung uber die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. 1970 S. 96) geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV. NW. 1976 S. 264/SGV. NW. 232) in Verbindung mit

§ 4 der 1. Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der 3. Verordnung zur Anderung der 1. Verordnung vom 21. April 1970 (GV. NW. 1970 S. 299).

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 22.10.1980 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen, ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 26.11.1981.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Anderung des Bebauungsplanes Nr. 2 a

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grüne Begrenzungslinie der Verkehrsfläche gilt als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

(1) Reine Wohngebiete dienen auschließlich 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 sind zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschoßflächenzahl GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Mit Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Fläche bzw. Baugrundstück für Versorgungsanlagen | Umformerstation

Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Netphen zu belastende Fläche.

B. Gestaltungsvorschriften

Die zulässigen Dachneigungen sind im Plan eingetragen

SD 18-30°
FD

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur zugelassen:
Satteldächer von z.B. 18-30°
Flachdächer
Für Garagen sind nur Flachdächer zulässig.In Gebieten, in denen Satteldächer vorgesehen sind, können Garagen auch mit einem Satteldach zugelassen werden.
Als Dacheindeckung sind bei:
Satteldächern nur dunkel getönte Pfannen, Schiefer oder dunkle Asbestzement-Schieferschablonen zulässig.

Ein Drempel ist bis 0,50m zulässig.
Dachaufbauten sind nicht zulässig.

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

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9(6)BBauG

Wasserfläche

D. Sonstige Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurgrenzen

vorhandene Gebäude

294 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

E. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.
E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 26.11.1981

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 22.10.1980 | (SIEGEL) | GEZ. ZIMMERMANN<br>Bürgermeister | GEZ. DR. KERSKEN<br>Ratsmitglied | GEZ. WEBER<br>Schriftführer |
| 26.11.1981 | Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen | Zimmermann<br>Bürgermeister | Kersken<br>Ratsmitglied | Weber<br>Schriftführer |