Begründung

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "Vorn am Eichhain", Gemarkung Eschenbach

Der Bebauungsplan "Vorn am Eichhain" setzt für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet fest. Durch die seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 18.1.1965 gewonnenen Erkenntnisse sind einige Änderungen in diesem Gebiet erforderlich.

Der Querschnitt der Straße "Am Birkenrain" wird aufgrund der schwierigen Situation in der Örtlichkeit auf 5,00 m (3,50 m Fahrbahnbreite, 1,50 m Gehweg talseits, 0,50 m Schrammbord bergseits) festgesetzt. An beiden Enden erhält die Straße eine Fahrbahnaufweitung auf 5,50 m. Der Wendehammer wird um etwa 70,00 m nach Süden verlegt. Dadurch können die Grundstücke Nr. 158 und 159 als Baugrundstücke ausgewiesen werden. Der Wendehammer wird mittig angeordnet und erhält eine Breite von 18,40 m. Dadurch wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke Nr. 158,159,314 u.315 erreicht.

Durch diese neuen Festsetzungen kann auf den Wendehammer und den Stichweg im Westen des Plangebietes (Erschließung der Flurstücke 314 und 315) verzichtet werden, da eine optimalere Erschließung gefunden wurde. Auf die Fußwege im Süden des Plangebietes und entlang der Flurstücke Nr. 154, 314, 158, wird aus topographischen und wirtschaftlichen Gründen verzichtet, zumal sie aus städtebaulichen Gründen nicht notwendig sind.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien werden in Baugrenzen umgewandelt. Dadurch können die Grundstücke variabler genutzt werden. Für alle Flurstücke wird daher die überbaubare Grundstücksfläche neu festgesetzt.
Die Kosten der zusätzlichen Erschließungsmaßnahme belaufen sich auf ca. 60.000,-- DM.
Die Finanzierung wird entsprechend den einschlägigen Satzungen der Gemeinde erfolgen.
Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des vorhandenen Grundbesitzes wird eine Umlegung nach dem BBauG nicht notwendig.
Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Änderungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht zu erwarten.

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 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256)* in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)
*geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBL. I S.949)

§ 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 Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten 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.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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.

Von den Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 6 (Ställe für Kleintiehaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig.

Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten.

WA / Baugrenze — Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 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 Grundstücksfläche

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außer Garagen sind nicht zulässig.

0.4 — Grundflächenzahl
04 — Geschossflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Bei eingeschossiger Bauweise kann ausnahmsweise ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

o — Offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

GEHWEG / FAHRBAHN / SCHRAMMBORD — Verkehrsfläche

Sichtfläche
Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0.60 m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Netphen zu belastende Fläche.

B. Gestaltungsvorschriften

SD ≧ 20° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von z. B. ≧ 20° Dachneigung zulässig.
Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
Bei Satteldächern sind nur braun gefärbte Pfannen, Schiefer oder in Schieferton gefärbte Asbestzement-Schieferschablonen zulässig.

Die Traufhöhen dürfen

THT ≦ 6.00 m — an der Talseite 6,00 m nicht überschreiten

THB ≦ 3.40 m — an der Bergseite 3,40 m nicht überschreiten.

C. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

322 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

D. 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 22.10.1980

Gemeinde Netphen Kreis Siegen

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer