Begründung

zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "Vorn am Eichhain", Gemarkung Eschenbach

Der Bebauungsplan Nr. 1, "Vorn am Eichhain", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen fest.
Auf dem Grundstück Nr. 161, Flur 6, Gemarkung Eschenbach, soll nunmehr ein Wohnhausanbau errichtet werden, für den die derzeitige überbaubare Grundstücksfläche nicht entsprechend den Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Wohnhauses festgesetzt ist. Damit ein wirtschaftlicher Anbau möglich wird, ist die Änderung der Baugrenzen erforderlich. Dabei wird die überbaubare Grundstücksfläche in südöstlicher Richtung bis an die Plangebietsgrenze verschoben.
Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.
Ein Umlegungsverfahren nach dem BBauG ist für die Realisierung dieser Änderung nicht erforderlich.
Die Änderung wirkt sich nicht auf die Erschließungskosten und 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 1.10.1979 (GV. NW. 1979 S. 594)

§ 2 und § 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 über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 25.1.1984 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 13 BBauG als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1, "Vorn am Eichhain"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauN VO
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) BauN VO ist Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung 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.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauN VO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauN VO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0.4) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — Offene Bauweise

B. Nachrichtlich übernommene Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW

S D ≧ 20° — In den mit S D 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 — an der Talseite 6,00 m nicht überschreiten

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

C. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

---331---- Höhenlinie mit Höhenangabe ü. NN.

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 25.1.1984

GEMEINDE NETPHEN 9 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer