Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2, "Hinten am Eichhain" der Gemeinde Netphen in der Gemarkung Eschenbach

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird erforderlich, da in dem Ortsteil Eschenbach vermehrt Wünsche zum Erwerb bzw. zur Bebauung von Grundstücken für freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser vorgetragen werden.

Die Bebauung soll max. zweigeschossig werden. Dabei sind Satteldächer von 28 - 38° vorgesehen.
Damit, und mit der Festsetzung von Dacheindeckungsmaterialien, soll eine gestalterische Anpassung an die vorhandene Bebauung des Ortsteiles Eschenbach und ein besserer Übergang zur freien Landschaft erfolgen.
Zur höhenmäßigen Beschränkung der Gebäude wird eine talseitige Traufhöhe von max. 6,oo m festgesetzt.
Die Erschließung erfolgt über die vorhandene aber noch endgültig auszubauende Eschenbacher Straße.
Die Eschenbacher Straße wird mit einer Fahrbahnbreite von 5,5o m und beidseitigen Bürgersteigen von 1,5o m Breite in südöstlicher Richtung durch das Plangebiet verlängert und am Ende mit einem Wendehammer abgeschlossen.

Um den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes zu folgen, wird im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, die im Westen an das Plangebiet angrenzen, nicht beeinträchtigt werden, wird zwischen der geplanten Wohnbebauung und den landwirtschaftlichen Betrieben eine Fläche für die Landwirtschaft und Dorfgebiet angeordnet. Um den besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften der vorhandenen Betriebe und Anlagen im Dorfgebiet sowie der angrenzenden Wohnbebauung nachzukommen, werden die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 und 10 BauN VO nicht festgesetzt. Sollten die landwirtschaftlichen Flächen der Grundstücke Nr. 5, 6, 10 + 11 im Umlegungsverfahren den vorderen Baugrundstücken zugeteilt werden können, so kann auf die Festsetzung des Wirtschaftsweges verzichtet werden.

Die Wasserversorgung kann aus der vorhandenen Anlage sichergestellt werden. Die Abwasserbeseitigung soll mit der Kanalanlage in der Eschenbacher Straße erfolgen.

Die Planung wirkt sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus.
Zur besseren Nutzung der Grundstücke ist eine bodenordnende Maßnahme erforderlich.

Die Kosten der Erschließung betragen:

Straßenbau	600.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	30.000,-- DM
Kanalisation	480.000,-- DM
Wasserleitung	90.000,-- DM
Kinderspielplatz u. Verkehrsgrün	100.000,-- DM
	1.300.000,-- DM

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)
des § 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 Bau NVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1757 u. 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 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 15.5.1982 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen. Ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 9.6.1983
Für die Darstellung des Planinhalts ist die Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21) verwendet worden.

A) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 7 BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung.

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO

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

Ausnahmsweise werden zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 4 (3) 2 und 5 Bau NVO

MD — Dorfgebiet gemäß § 5 BauN VO

zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
6. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe

WA | MD — überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO außer Garagen sind nicht zulässig.
Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,oo m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten.

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschoßflächenzahl

o — offene Bauweise

Verkehrsfläche

348,47 Hohenzahl — Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Aufschnittungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Fläche für die Landwirtschaft

P — Öffentliche Parkplätze

Sichtflächen sind oberhalb 0,6o m Höhe, vom Fahrbahnrand gemessen, von Sichthindernissen, wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw., freizuhalten.

Fläche für Versorgungsanlagen

Umformerstation

Grünfläche

Kinderspielplatz

V — Verkehrsgrün

B. Festsetzungen gem. § 103 Bau O NW

SD 28 - 38° — In diesem Bereich sind nur Satteldächer von 28 - 38° zulässig.
Ausnahmsweise kann bei eingeschossigen Anbauten an mehrgeschossige Bauwerke ein Flachdach zugelassen werden.

Dacheindeckung:
Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Naturschiefer oder schieferfarbene Asbestzement-Schieferschablonen zulässig.

TH = 6,00m — Talseitige Traufhöhe z. B. nicht größer als 6,oo m

C. Sonstige Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenze

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

E. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 9.6.1983

13.5.1983 gez. Zimmermann

gez. Schmick

gez. H.H Weber

9.6.1983 Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Zimmermann
Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Bebauungsplan Nr. 2, „Hinten am Eichhain“, Gemarkung Eschenbach

Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW
(gemäß schriftlichem Teil des Bebauungsplanes)

SD 28° - 38°	In diesem Bereich sind nur Satteldächer von 28 – 38° zulässig. Ausnahmsweise kann bei eingeschossigen Anbauten an mehrgeschossige Bauwerke ein Flachdach zugelassen werden. Dacheindeckung: Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Naturschiefer oder schieferfarbene Asbestzement-Schieferschablonen zulässig.
TH = 6,00 m	talseitige Traufhöhe, z. B. nicht größer als 6,00 m