Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4, "Am Schießberg", Gemarkung Eschenbach

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die baulichen Belange und Bedürfnisse der Bevölkerung des Ortsteiles Eschenbach städtebaulich sinnvoll zu ordnen und zu lenken.
Durch den Bebauungsplan soll aber auch gleichzeitig eine Bebauung der Grundstücke in einem topographisch schwierigen Bereich untersagt werden, damit das derzeit in diesem Ortsteil noch intakte Ortsbild erhalten bleibt.
Mit der festgesetzten privaten Grünfläche wird jedoch auch für eine bessere Trennung zwischen der alten traditionsreichen Bebauung an der B 62 und den Neubauten an der Schießbergstraße gesorgt.
Damit Nebenanlagen und Garagen das derzeitige Ortsbild nicht nachteilig verändern, wird in den Festsetzungen ein Abstand von 18,0 m als Mindestabstand von der Berleburger Straße für diese Anlagen vorgegeben.
Zur Wahrung der Verkehrssicherheit wird ein Sicherheitsabstand von 1,0 m entlang der gemischt zu nutzenden Verkehrsfläche, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist, in die Festsetzungen aufgenommen.
Entsprechend den derzeitigen Nutzungen wird entlang der B 62 Dorfgebiet und entlang der Schießbergstraße allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Mit dieser Festsetzung wird auch den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes gefolgt.
Da in dem Planbereich an der Berleburger Str. (B62) ein aktiver Schallschutz vor Straßenlärm aus städtebaulichen, verkehrlichen und gestalterischen Gründen nicht möglich ist, werden passive Schallschutzmaßnahmen für Neubauten und entsprechende Umbauten durch Grundrissgestaltung und durch Anordnung von Schallschutzfenstern vorgeschrieben.
Die Erschließung erfolgt über die Berleburger Str. (B 62) und der noch endgültig auszubauenden Schießbergstraße. Der Schießbergstraße ist im Einmündungsbereich an der B62 mit einer Fahrbahnbreite von 6,00m und einseitig mit einem Gehweg von 1,50m Breite festgesetzt. Der Gehweg wird im Steigungsbereich von größer als 8% beibehalten, damit eine verkehrssichere Erschließung des Wohngebietes gegeben ist.

Dabei wird im weiteren Verlauf die Schießbergstraße aus wirtschaftlichen und gestalterischen Gründen als gemischt zu nutzende Verkehrsfläche festgesetzt.
Die Tannenkopfstraße wird zur Erhaltung der Holzabfuhrmöglichkeit nicht in der jetzigen Form beibehalten.

Im Planbereich wird eine max. zweigeschossige und offene Bauweise mit Flach- oder Satteldach festgesetzt, damit eine Bebauung angeglichen an die vorhandene Bausubstanz erfolgt.

Die Wasserversorgung erfolgt aus der vorhandenen Anlage und ist durch den Wasserverband Siegerland sichergestellt.
Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß des Ortsteiles Eschenbach an das Klärwerk Netphen gewährleistet.

Die Planung wirkt sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus.
Baudenkmale sind nicht innerhalb des Planbereiches vorhanden. Somit werden durch die Planung der Gemeinde keine denkmalpflegerischen Belange berührt.
Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunde entdeckt werden, so sind diese der Gemeinde und dem Museum für Archäologie, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der anfallende Hausmüll wird zur Mülldeponie "Winterbach" in Netphen-Herzhausen gebracht.
Bodenmassen aus dem Straßenbau fallen nur in geringen Mengen an, da die Schießbergstraße überwiegend im Bodenausgleich hergestellt wird. Die anfallenden Bodenmassen sowie der Bodenaushub aus den Baugruben und Fundamenten, soweit er nicht zur Gestaltung der Außenanlagen auf den Baugrundstücken verwendet wird, wird in der Großgemeinde für Anschüttungen beim Wegebau oder zur Angleichung von Grundstücksflächen an Erschließungsanlagen verwendet. Somit entsteht keine zusätzliche Belastung der Mülldeponie.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist keine bodenordnende Maßnahme nach dem 4. Teil des BBauG erforderlich.

Die Kosten der Erschließung stellen sich wie folgt:

Schießbergstraße	312.000,-- DM
Anschlüsse der Wirtschaftswege	25.000,-- DM
Straßenentwässerungskanal	160.000,-- DM
	497.000,-- DM

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV. NW. S. 475)

§ 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) und der Dritten Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 25.2.1987 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 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.

Ausnahmsweise werden zugelassen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 4 (3) 3 bis 6 BauNVO

MD — Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Zulässig sind:

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

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bimsch 6

In dem MD-Gebiet sind die Schlafräume in den Gebäuden in der der Berleburger Str. abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Außerdem sind die Fenster aller Aufenthaltsräume als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II (VDI-Richtlinie 2719) auszubilden.

WA | MD — Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 Bau NVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die in Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und Garagen sind bis zu einer Tiefe von 18,0 m von der Grundstücksgrenze an der Berleburger Straße gemessen, auf den Flurstücken Nr. 109 - 115, 117 - 120 und 240, Flur 2, Gemarkung Eschenbach und in der privaten Grünfläche nicht zulässig.
Außerhalb dieses Bereiches sind Garagen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten.
Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.
An allen gemischt zu nutzenden Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen und und parallel zur Mischverkehrsfläche angeordneten Garagen zur Wahrung des Lichtraumprofiles einen Sicherheitsabstand von 1,00 m von der befestigten Verkehrsfläche einhalten.

Baugrenze

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(08) — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — offene Bauweise

gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Gehwege
Straßenbegrenzungslinie
Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

V — Verkehrsgrün

PRIVAT — Private Grünfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (1) Bau NVO sind in der Grünfläche nicht zulässig.

Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Flächen

Parkanlage

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtflächen sind oberhalb 0,80 m Höhe, von Fahrbahnoberkante gemessen, von Sichthindernissen, wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

TH ≦ 6,00 — Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil, z. B. nicht größer als 6,00 m

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauO NW

SD ≧ 20° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind Hauptgebäude nur mit Satteldächern mit der im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigung zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen können in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.
Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen. Es sind für diese Materialien nur die Farben grau und braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

C. Sonstige Darstellungen

vorh. Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorh. Gebäude

345,21 E — Höhenangabe in m ü. NN.
Erhaltenswerte Gebäude, die für das Ortsbild von Bedeutung sind, ohne den Rang von Baudenkmalen zu erreichen.

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.
Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 25.2.1987

gez. Zimmermann — Bürgermeister
gez. H. Flender — Ratsmitglied
gez. P. Groos — Schriftführer

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 4, „Am Schießberg“, Gemarkung Eschenbach, vom 23.07.1987

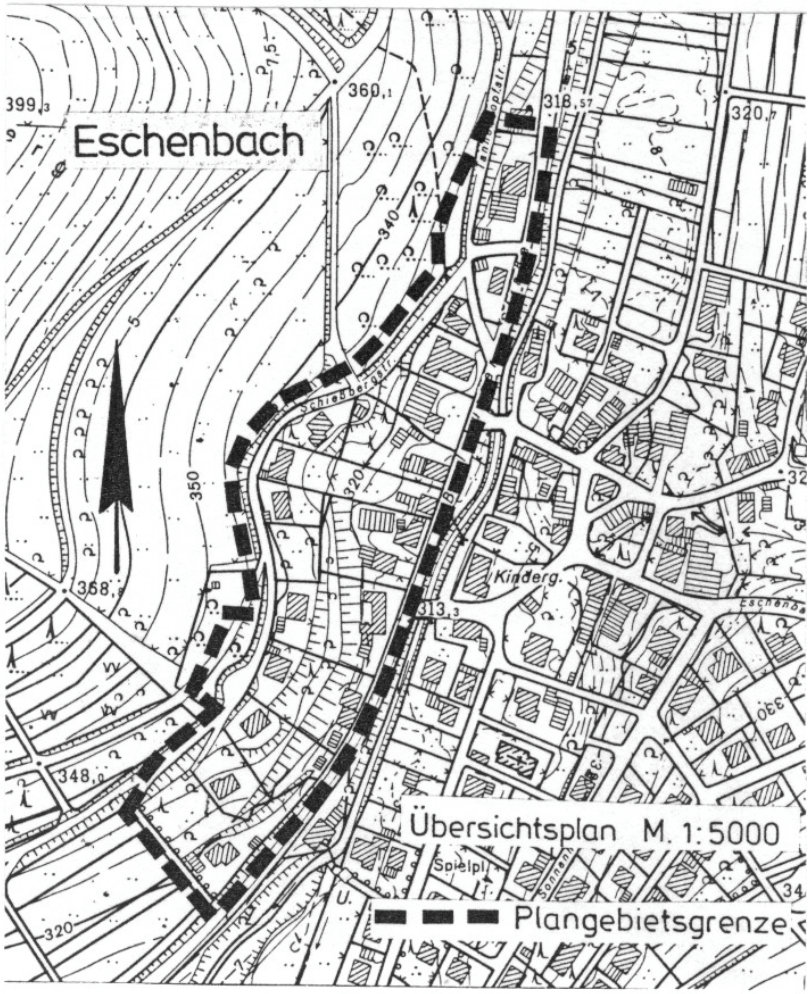
Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 1984 S. 475) und des § 81 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419), hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 25.02.1987 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4, „Am Schießberg“, Gemarkung Eschenbach. Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze der Geltungsbereich im Maßstab 1 : 5.000 mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.



§ 3
Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NW.

§ 4
Besondere Anforderungen

a) In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit SD gekennzeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung größer als 20° zulässig.

b) Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen

Es sind für diese Materialien nur die Farben Grau und Braun zulässig.

Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

§ 5
Ausnahmen

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, können Ausnahmen gemäß § 68 in Verbindung mit § 81 (5) BauO NW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

§ 6
Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 68 in Verbindung mit § 81 (5) BauO NW.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 BauO NW.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Das Ortsbild von Eschenbach wird im Bereich der alten Ortslage überwiegend durch Satteldächer mit dunkel getönten Dacheindeckungsmaterialien geprägt. Neue Gebäude im Talbereich des Plangebietes sollen sich an diese Gestaltung anpassen.