Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96 ff) und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1226), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Stadt Netphen in der Sitzung am 23.06.2005 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6, "Erweiterung Hinten am Eichhain"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachte Änderung

Grenze unterschiedlicher Nutzung

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, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungswesens,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen und
4. Gartenbaubetriebe

werden zugelassen.

Die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) ist nicht zulässig.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — offene Bauweise

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschoßflächenzahl

TH — Es ist nur eine Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (teilweise Ausgleich für die überbaubaren Flächen)

öffentliche Grünfläche

Streuobstwiese — Streuobstwiese

A 1 als Ausgleich für die Verkehrsfläche
A 2 als Zuordnung zum teilweisen Ausgleich für die überbaubaren Flächen.

Grenze unterschiedlicher Ausgleichsflächen

Privat — private Grünfläche

Gartenland — Gartenland

Geplante Böschungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P — öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsgrün

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 BauO NW

SD — In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit SD gekennzeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig, ausgenommen Garagen und eingeschossige Anbauten bzw. Gebäudeteile.

28-38° — In diesem Bereich sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 28 - 38° für Hauptgebäude zulässig:

Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungsmaterialien 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

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

345,43 — Höhenpunkt

vorhandene Böschungen

vorhandene Gebäude

D. Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift der Sitzung des Rates am 23.06.2005

Bürgermeister

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Schriftführer

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, „Erweiterung Hinten am Eichhain“, Gemarkung Eschenbach

Der Bebauungsplan Nr. 6, „Erweiterung Hinten am Eichhain“, setzt neben den zur Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen auch andere öffentliche Verkehrsflächen fest. So auch für das Flurstück 304 der Flur 5. Diese Wegeparzelle wird jedoch tatsächlich nicht als solche genutzt.

Seitens des Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Eschenbach, Flur 5, Flurstück 309, ist beabsichtigt, dieses im Eigentum der Stadt Netphen stehende Flurstück 304 der Flur 5 zum Zwecke der Errichtung einer Garage zu erwerben. Hierzu soll im Rahmen einer vereinfachten Änderung im nördlichen Bereich dieser Wegeparzelle eine nicht überbaubare Grundstücksfläche und im südlichen Bereich Fläche für Anpflanzungen festgesetzt werden.

Für den Wegfall einer Fläche für Anpflanzungen im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 309 erfolgt eine gleichlautende Festsetzung im südlichen Bereich des Flurstücks 304. Eine Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6, „Erweiterung Hinten am Eichhain“, bleiben von dieser Änderung unberührt.

Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Belange der Bodenordnung, der Denkmalpflege sowie der Abfallbeseitigung entstehen durch die Änderung nicht.

Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d. h., ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Durch die vereinfachte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.