Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "Im Buden", Gemarkung Frohnhausen

Der Bebauungsplan Nr. 1, "Im Buden", Gemarkung Frohnhausen, setzt neben den Verkehrsflächen die überbaubare Grundstücksflächen für die einzelnen Grundstücke fest. Im Regelfall sind diese überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt worden, daß eine Bebauung der einzelnen Flurstücke ohne Umlegung möglich ist. Dies ist jedoch bei den Grundstücken Nr. 344 und 341, Flur 3, Gemarkung Frohnhausen nicht zutreffend. Hier würden Grundstücksgrößen von rd. 1500 m^2 entstehen, die eine wirtschaftliche Ausnutzung dieses Bereiches nicht zulassen. Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre eine nicht beabsichtigte Härte für die Grundstückseigentümer, zumal ein Umlegungsverfahren für zwei Grundstücke nicht empfehlenswert ist.

Es soll daher für die Grundstücke 341, 344 und 366 die überbaubare Fläche so geändert werden, daß alle Flurstücke selbständig bebaubar werden und Grundstücksgrößen geschaffen werden.können, die den im Ortsteil Frohnhausen üblichen Größen entsprechen.

Zur Realisierung der Änderung ist keine Umlegung nach dem BBauG erforderlich. Die Erschließungskosten erhöhen sich nicht. Die Änderung wirkt sich nicht nachteilig 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) und
§ 2 u. § 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 Grundstück (BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am ...27.01.1983..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 BBauG als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.1 „Im Buden"

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) 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 gem. § 4 (3) BauNVO sind die Ziffern

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen allgemein zulässig.

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

Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen im WA-und MD-Gebiet einen Mindestabstand von 4,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur als Ausnahme zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,4) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

I — Zahl der Vollgeschosse

Bei den mit "b" bezeichneten Gebäuden kann ausnahmsweise ein Geschoß mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnen ist. Der Ausbau der Dachgeschosse zu einem Vollgeschoß für die mit "a" bezeichneten Gebäude ist zulässig. GRZ und GFZ der eingeschossigen Bauweise sind zulässig.

o — offene Bauweise

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

B. Gestaltungsvorschriften

SD 28-35° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von z.B. 28 - 35 ° oder 48-52° zulässig.

Bei Satteldächern sind nur braun (dunkel getonte) getönte Pfannen und Asbestzementplatten sowie Schieferdeckungen zulässig. Für Garagen sind nur Flach- und Pultdächer bis 5° Neigung zulässig.

Krempel sind bis 0,50 m Höhe zulässig

Dachaufbauten sind bei den mit "b" bezeichneten überbaubaren Flächen nicht zulässig.

THT ≤ 6.50
THB ≤ 3.50 — Die Traufhöhen dürfen an der Talseite z.B. 6,50 m nicht überschreiten, an der Bergseite z.B. 3,50 m nicht überschreiten.

Grundstückseinfriedigungen dürfen nicht höher als 0,80 m sein. Die Einfriedigung soll aus einer Hecke, Spriegelzäunen oder Maschendrahtzaun in Verbindung mit einer Hecke bestehen

C. Sonstige Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

vorhandene Gebäude

335 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 27.01.1983

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer