BEBAUUNGSPLAN NR.1, "LUTTERSTAL", GEMARKUNG GRISSENBACH, FLUR 10 UND GEMARKUNG DEUZ, FLUR 2, M 1:500

BLATT NR.2
DIESER BEBAUUNGSPLAN
BESTEHT AUS 2 BLÄTTERN

- 2 -

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1, "Lutterstal", Gemarkungen Deuz und Grissenbach

Die fortschreitende bauliche Entwicklung des Ortsteiles Grissenbach erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.
Ohne diesen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und verkehrliche Erschließung für den Bereich "Lutterstal" nördlich der L 719 nicht möglich.
Der Bebauungsplan "Lutterstal" hat eine Größe von 14,982 ha und schließt an den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1, "Berliner Straße", Gemarkung Deuz, an.

1. Erschließung

Die Bebauung des Bereiches "Lutterstal", der die gesamte nördlich der L 719 (Siegtalstraße) gelegene Bebauung bis Ortsmitte Grissenbach umfaßt, erfolgte bisher über das vorhandene Wirtschaftswegenetz. Die derzeit bestehenden Abfahrten zur Landstraße reichen in keiner Weise für den zukünftigen Verkehr aus.
Aus verkehrlicher Sicht ist daher die Planung einer verkehrsgerechten Abfahrt vorrangig. Hierzu wird im Höhe der jetzigen Zufahrt "Unterm Bröckelchen" eine neue Anbindung vorgesehen.
Die Trasse dieser Erschließungsstraße verläuft unter Berücksichtigung des Anschlusses des "Heideweges" in einem Bogen in östlicher Richtung zum Lutterstalweg. Der verbleibende westliche Teil des Lutterstalweges wird ebenso wie der Heideweg in dem Außenbogen angeschlossen. Bis auf den Kreuzungsbereich mit dem Sterndellweg verläuft die Erschließungsstraße über die jetzt schon vorhandenen Wege "Lutterstalweg" und "Grabenbäumen".
Die Verbindung des "Sterndellweges" zwischen "Lutterstalweg" und "Siegtalstraße" wird lediglich als Wohnweg ausgebildet. Die Einmündung in die L 719 wird wie auch alle anderen vorhandenen Zufahrten in Form eines privaten Anschlusses ausgebildet.
Der nördliche Teil des Sterndellweges wird als Erschließungsstraße angeschlossen und bis auf eine Verbindung in Form eines Wirtschaftsweges mit einem Wendehammer abgebunden.

Der Plan beinhaltet darüber hinaus eine Verlängerung der Berliner Straße. Auch hier erfolgt eine Abriegelung. Auf die Fahrverbindung vom Lutterstalweg zur Berliner Straße wurde mit Rücksicht auf die nur schwer lösbaren Verkehrsverhältnisse im Bereich des Nauholzer Weges verzichtet.

An mehreren Stellen des Plangebietes wurden die nach der RAST-E erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr eingeplant.
Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Kanalisation. Von der zentralen, bereits fertiggestellten Kläranlage Deuz ist bereits der Hauptsammler bis in die Ortslage Grissenbach fertiggestellt. Im Zuge des weiteren Straßenbaues sollen dann die Nebensammler folgen.

- 2 -

2. Planung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet wird neben den Verkehrsflächen, allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünflächen umfassen. Darüber hinaus sind im nördlichen Bereich umfangreiche Flächen für die Landwirtschaft enthalten.
Der Bebauungsplan schafft keine neuen Bauflächen, sondern regelt lediglich die städtebauliche Ordnung des insgesamt gesehen als Innenbereich zu bezeichnenden Gebietes.

An Gestaltungsvorschriften sind lediglich Dachform und Dachneigung den örtlichen Gegebenheiten angepaßt worden.

3. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten betragen im einzelnen:

Straßenbau	1.700.000,- DM
Kanalisation	1.000.000,- "
Grünanlagen	400.000,- "
Wasserleitungen	50.000,- "
	3.150.000,- DM

In dieser Summe sind die Kosten für den vom Landesstraßenbauamt geplanten Ausbau der L 719, der das Plangebiet tangiert, nicht enthalten. Für diese Maßnahme wird der Landschaftsverband Westfalen-Lippe Baulastträger sein und auch weitgehend die Finanzierung tragen müssen.

Alle im Plangebiet enthaltenen Straßen und Wege werden entsprechend den Satzungen der Gemeinde zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BBauG bzw. nach dem Kommunalabgabengesetz abgerechnet.

Mit den Erschließungsarbeiten soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Durchführung der Umlegung begonnen werden.

4. Weitere Durchführung der Planung

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Umlegung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes notwendig. Lediglich im Planbereich östlich des "Sterndellweges" könnte ein Umlegungsverfahren entbehrlich sein.

Im Großen und Ganzen wird sich die Realisierung der Planung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der Eigentümer und Bewohner dieses Gebietes auswirken. Lediglich im Bereich des Flurstücks 320 der Flur 10, Gemarkung Grissenbach, sind Überlegungen und Maßnahmen zur Erleichterung der Durchführung der Planung notwendig. Dabei geht es im wesentlichen um die Schaffung einer ausreichenden Zufahrt nach erfolgtem Straßenbau.

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 19. Dezember 1974 (GV. NW. 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.7.1978 (GV.NW.S 290/SGV NW 2023)

§ 2 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256) 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)

§ 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 30.11.1978 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen, ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 19.06.1979.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1
Abgrenzung der Anschüsse von den Blättern 1-2
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
(1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen
(2) Zulässig sind Wohngebäude

(3) Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
(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 störenden Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Ziffer 5 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach §14 bleibt unberührt.
Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Garagen müssen in WR- und WA-Gebieten aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 4,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.

WR + WA — Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außer Garagen sind nicht zulässig.

Sichtfläche
Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0,60 m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)
(0.8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o — Offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie
FAHRBAHN — Verkehrsfläche
GEHWEG
P — Öffentliche Parkfläche
Fläche bzw. Baugrundstück für Versorgungsanlagen
Umformerstation
Grünflächen
Parkanlage
Spielplatz
Fläche für die Landwirtschaft
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche

B. Gestaltungsvorschriften

SD 28 - 38° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von z.B. 28 - 38 ° Dachneigung zulässig.

Die Firstrichtung ist parallel zu den Höhenlinien zu legen

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden. Dachgauben sind nicht zulässig.
Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen müssen ebenfalls dunkel getönt sein.
In Gebieten, in denen als Dachform "Satteldach" vorgeschrieben ist, ist auch für Garagen ein Satteldach zulässig.

FD — Flachdach

TH ≤ 6,00 m — Die Traufhöhe von z.B. 6,00 m an der Talseite darf nicht überschritten werden.

C. Sonstige Darstellungen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
vorhandene Gebäude
345 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

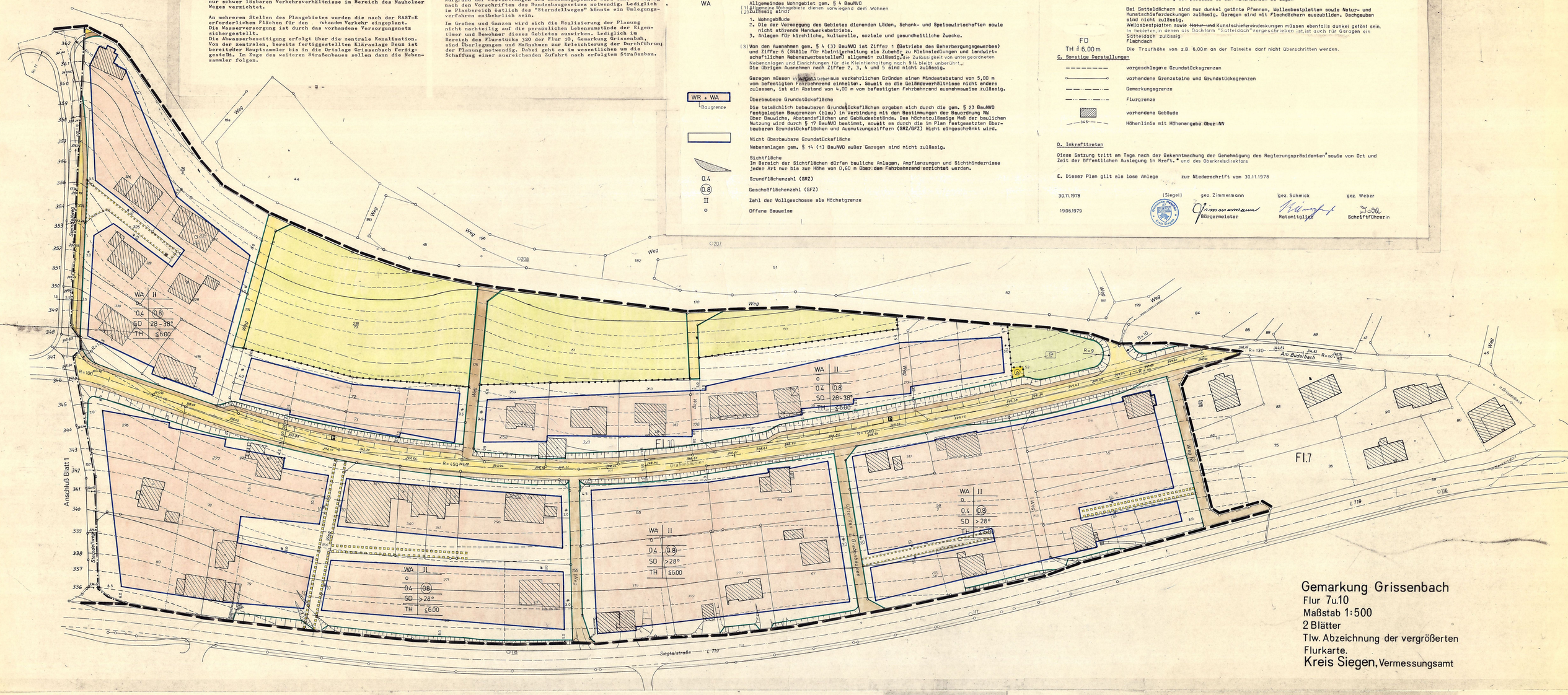
D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft. * und des Oberkreisdirektors

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 30.11.1978

30.11.1978 (Siegel) gez. Zimmermann Bürgermeister — gez. Schmick Ratsmitglied — gez. Weber Schriftführer

19.06.1979 Gemeinde Netphen Kreis Siegen — Zimmermann Bürgermeister



Gemarkung Grissenbach
Flur 7u.10
Maßstab 1:500
2 Blätter
Tlw. Abzeichnung der vergrößerten Flurkarte.
Kreis Siegen, Vermessungsamt

~~KOPIE~~

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM ORIGINAL-BEBAUUNGSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.

~~NETPHEN, DEN~~

PLANGRUNDLAGE

DIE PLANGRUNDLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1. 1965 (BGBL. I S. 21).

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

SIEGEN, DEN 19.12.1979

KREIS SIEGEN
DER OBERKREISDIREKTOR
KATASTER-U.VERMESSUNGSABT.
(SIEGEL) I.A. gez. Kohl
KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN HAT DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 2(1) IN VERBINDUNG MIT § 30 DES BBauG VOM 18.08.1976 (BGBL. I S. 2256) AM 31.08.1978 BESCHLOSSEN.

(Siegel) gez. E. Neumann
STELLV. BÜRGERMEISTER

gez. K. Neumann RATSMITGLIED — gez. Weber SCHRIFTFÜHRER

BÜRGERBETEILIGUNG

DIE GEMEINDE NETPHEN HAT AM 06.09.1977 DIE ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 2a (2) BBauG VOM 18.08.1976 (BGBL. I S. 2256) ÖFFENTLICH DARGESTELLT UND ALLGEMEIN GELEGENHEIT ZUR ÄUSSERUNG UND ERÖRTERUNG GEGEBEN.

DER GEMEINDEDIREKTOR
(Siegel) i.V. gez. Stötzel
BEIGEORDNETER.

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

DIESEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN GEMÄSS § 2a BBauG VOM 18.08.1976 (BGBL. I S. 2256) AM 31.08.1978 BESCHLOSSEN.

(Siegel) gez. E. Neumann
STELLV. BÜRGERMEISTER

gez. K. Neumann RATSMITGLIED — gez. Weber SCHRIFTFÜHRER

OFFENLEGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 2a DES BBauG VOM 18.8.1976 (BGBL I S. 2256) IN DER ZEIT VOM 18.09.1978 BIS 17.10.1978 EINSCHL. ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

DER GEMEINDEDIREKTOR
(Siegel) i.V. gez. Stötzel
BEIGEORDNETER

GENEHMIGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BBauG VOM 18.8.1976 (BGBL I S. 2256), MIT VERFÜGUNG A.Z. 35.2.1-2.4-135/73 VOM 17.05.1979 GENEHMIGT WORDEN.

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG
(Siegel) gez. Gerhards

GENEHMIGUNG

DIESE GESTALTUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN SIND GEM. § 103 ABS. 1 BAUO NW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.01.1970 (GV. NW. S. 96) UND DES ZWEITEN GESETZES ZUR ÄNDERUNG DER LANDESBAUORDNUNG VOM 15.07.1975 (GV. NW. S. 264) MIT VERFÜGUNG VOM 31.05.1979 A.Z. 60.904-01/08 GENEHMIGT WORDEN. 31.05.1979

SIEGEN, DEN
KREIS SIEGEN
DER OBERKREISDIREKTOR ALS
UNTERE STAATLICHE VERWALTUNGSBEHÖRDE
(Siegel) I.A. gez. Flosdorf

BEKANNTMACHUNG

DIE GENEHMIGUNG DIESER SATZUNGEN (BEBAUUNGSPLAN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN) SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND GEM. § 12 BBauG UND § 4 GO IN VERBINDUNG MIT DER BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG VOM 12.09.1969 (GV.NW. S. 684) AM 09.07.1979 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

Gemeinde Netphen Kreis Siegen
Zimmermann BÜRGERMEISTER

SATZUNG DER GEMEINDE NETPHEN
BEBAUUNGSPLAN NR.1 „LUTTERSTAL"
GEMARKUNG GRISSENBACH, FLUR 10
UND GEMARKUNG DEUZ, FLUR 2,
M.: 1:500 VOM 30.11.1978 + 19.06.1979