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 in Höhe der jetzigen Zufahrt "Unterm Bräckelchen" 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. 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 Bauträger 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 Anschlüsse 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 störende 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 6 (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- WA Gebiet 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
GEHWEG / FAHRBAHN / GEHWEG — Verkehrsfläche

P — Öffentliche Parkfläche

Fläche bzw. Baugrundstück für Versorgungsanlagen

Umformerstation

Grünflächen

~~Parkenlage~~

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

346 — 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

19.06.1979

(Siegel) Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

gez. Zimmermann
Bürgermeister

gez. Schmick
Ratsmitglied

gez. Weber
Schriftführerin

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 1, „Lutterstal“, Gemarkungen Deuz und Grissenbach, vom 06.11.1991

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 1984 S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV. NW. 1990 S. 141) und des § 81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau O NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. 1984 S. 419 ber. S. 532) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 30.10.1991 die nachstehende 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. 1, „Lutterstal“, Gemarkungen Deuz und Grissenbach.

§ 3
Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 3 BauO NW.

§ 4
Besondere Anforderungen

1. Hauptgebäude auf den Grundstücken Gemarkung Deuz, Flur 2, Nr. 641 – 644, 666 und 702 und Gemarkung Grissenbach, Flur 10, Nr. 496 – 501, 504 – 507, 509, 532 – 540, 543 – 548, 584 – 590, 592 – 596 und 598 – 609, sind nur als Satteldächer mit einer Neigung von 28 – 38° auszubilden.

2. Hauptgebäude auf den Grundstücken Gemarkung Grissenbach, Flur 10, Nr. 67, 273, 309, 350, 351, 400, 421, 422, 511 – 517, 521 – 525, 527 – 529, 534, 550 – 576, 578 – 580, 583, 591, 614 – 623, 626 – 629, 631, 635 – 652, 654 und 662 – 665, sind nur als Satteldächer mit einer Neigung von > 28° auszubilden.

3. Hauptgebäude auf den Grundstücken Gemarkung Grissenbach, Flur 10, Nr. 486 – 494, sind als Flachdächer oder als Satteldächer mit einer Neigung von 28 – 38° auszubilden.

4. Bei eingeschossigen Anbauten können in Ausnahmefällen auch Flachdächer zugelassen werden.

5. Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

   1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen. Es sind für die v. g. 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.

6. Dachaufbauten sind zulässig, wenn

   a) diese max. 50 % der Trauflänge ausmachen,
   b) die Neigung des Hauptdaches mindestens 30° beträgt.

7. Die Firstrichtung ist parallel zu den Höhenlinien zu legen.

8. Die talseitige Traufhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten.

§ 5
Ausnahmen

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

§ 6
Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 81 (5) in Verbindung mit § 68 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 Deuz und Grissenbach wird durch Satteldächer mit dunkel getönten (grau und braun) Dacheindeckungsmaterialien geprägt. Damit diese für das Ortsbild typische Dachlandschaft erhalten bleibt, werden mit dieser Satzung Gestaltungsvorschriften erlassen, die diesem Ziel dienen sollen. Mit der Zulassung von Dachaufbauten, wenn auch in einer eingeschränkten Größe, wird den berechtigten Wünschen nach Schaffung von Wohnraum und dessen Belichtung im Dachgeschoss entsprochen. Dies führt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Satzung

zur 1. Änderung der Satzung über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 1, „Lutterstal“, Gemarkungen Deuz und Grissenbach, vom 28.01.2002

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245) – SGV. NRW. 2023 und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 286), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), hat der Rat der Stadt Netphen am 24.01.2002 die nachstehende 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. 1, „Lutterstal“, Gemarkungen Deuz und Grissenbach.

§ 3
Besondere Anforderungen

Die Gestaltungssatzung vom 06.11.1991 wird im § 4 Nr. 5 wie folgt geändert:

Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen, 5. Zinkblech (verwittert).

Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau, Braun und Rot zulässig. Als Grauton ist mindestens lichtgrau nach RAL 7035 oder dunkler, als Braunton ist mindestens ockerbraun nach RAL 8001 oder dunkler und als Rotton sind mindestens die Farben Rot-Orange nach RAL 2001, Karminrot nach RAL 3002, Rubinrot nach RAL 3003, Braunrot nach RAL 3011 oder Tomatenrot nach RAL 3013 oder dunkler zu wählen.

Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

§ 4
Abweichungen

Für Abweichungen gilt § 73 in Verbindung mit § 86 (5) BauO NRW.

§ 5
Bußgeldvorschriften

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) BauO NRW.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Jeder Ortsteil in der Stadt Netphen hat sein eigenes unverwechselbares Gesicht, das bestimmt ist durch die Stellung der Gebäude im Raum, durch die Gestaltung der Gebäudefassaden sowie die Dachlandschaft. Diese Merkmale sind über die Jahrhunderte gewachsen und machen in ihrer Gesamtwirkung den unverwechselbaren Ortscharakter aus. Ein sehr wesentlicher Bestandteil ist dabei auch die farbliche Wirkung der Dachflächen, die im Netpherland durch den Schiefer bzw. die dunkelbraune Betonpfanne geprägt ist. Diese vertrauten Ortsbilder gilt es zu wahren. Mit der Festsetzung der Dachfarben in der Gestaltungssatzung soll hierzu ein Beitrag geleistet werden.

Das Plangebiet „Lutterstal“ schließt ohne Freiräume an die umgebende Bebauung der Ortsteile Deuz und Grissenbach an und ist zum großen Teil bebaut. Es wird durch eine Dachlandschaft in Form von Satteldächern mit Schiefer bzw. braunen und anthrazitfarbenen Betonpfannen geprägt.

Damit jedoch Gebäude mit einer den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Architektur möglich sind bzw. vorhandene Dachlandschaften angepasst werden können, wird das Farbspektrum für Dacheindeckungen erweitert, ohne aber die Grundzüge der landschaftsgebundenen Gestaltung zu verlassen.