Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "Lutterstal",
Gemarkungen Deuz und Grissenbach

Der Bebauungsplan "Lutterstal" setzt neben den Bauflächen auch die Verkehrs- und Parkflächen, aber auch die Grünflächen fest.

Unter Berücksichtigung der ergangenen Richtlinien und der Diskussion über Verkehrsberuhigung, sowie der Fragen nach erhöhter Wirtschaftlichkeit, wurde eine Überarbeitung des rechtsverbindlichen Planes vorgenommen. Dabei sollten

a) die Verkehrsflächen reduziert

b) die Parkflächen zweckmäßiger angelegt und

c) die Spielplatzflächen wirtschaftlicher festgesetzt werden.

Wesentlich war in diesem Zusammenhang die Sicherheit der Kinder und Fußgänger.

Aus den o.a. Gründen wurde

a) für den unteren Sterndellweg, den Heideweg und den verlängerten Lutherstalweg eine gemischt zu nutzende Verkehrsfläche festgesetzt,

b) die Fahrbahnbreite für den Lutherstalweg von dem Ende der Auffahrt an auf 5,50 m verringert,

c) die Parkplatzsituation so neu geregelt, daß die Längsaufstellflächen entfallen können,

d) auf die Spielplatzfläche im Einmündungsbereich der Straße "Grabenbäumen" in die Straße "Am Buderbach" verzichtet und dafür private Grundstücksfläche festgesetzt. Der bergseits vorbeiführende Wirtschaftsweg verbleibt in der alten Lage, da Verkehrsbeziehungen nur in den alten Ort bestehen.

Die Kosten der Erschließung verringern sich in den Abschnitten Straßenbau um 150.000,-- DM und Grünflächen um 175.000,-- DM.

Zur Realisierung der Planung ist auch nach dieser Änderung ein gesetzliches Umlegungsverfahren erforderlich.
Die durch die Änderung vorgenommenen neuen Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der Eigentümer und Bewohner dieses Gebietes aus.

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)* 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)* geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBL I S.949)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 22.8.1985 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1

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

Gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

V — Verkehrsgrünfläche

Straßenbegrenzungslinie

GEHWEG / FAHRBAHN / GEHWEG — Verkehrsfläche

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. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen der 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.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 22.8.1985

Zimmermann
Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer