B e g r ü n d u n g

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "Lutterstal", Gemarkung Grissenbach, Flur 10.

Der Bebauungsplan setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen auch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie überbaubare Grundstücksflächen fest.

Die Umlegung für das Plangebiet "Lutterstal ist durchgeführt.

Es hat sich herausgestellt, daß in Teilen die überbaubare Grundstücksfläche den heutigen Gesichtspunkten nicht mehr entspricht.

Es soll nunmehr zur Verbesserung der Ausnutzung und der Wirtschaftlichkeit die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert werden.

Von dieser Änderung sind die Flurstücke 514, 532, 563, 564, 575 und 614 betroffen.

Das Flurstück 563 ist zur Errichtung einer Trafostation gebildet worden. Es erfolgt durch die Änderung eine Verschiebung des bisher vorgesehenen Standortes um 5,0 m.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Die Änderung ist mit der städtebaulichen Konzeption vereinbar.

Zur Durchführung der Planung ist keine Umlegung nach dem BauGB erforderlich. Der anfallende Hausmüll wird zur Mülldeponie "Winterbach" in Netphen-Herzhausen gebracht. Bodenmassen aus dem Straßenbau fallen nicht an, da die Verkehrsanlagen im Bodenausgleich erstellt werden. Der Bodenaushub aus den einzelnen Baugruben wird auf den jeweiligen Grundstücken zur Angleichung an die Verkehrsfläche bzw. zur Grundstücksgestaltung oder im Ortsteil für Anschüttungen im Wegebau verwendet.

Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunde entdeckt werden, so sind diese der Gemeinde und dem Museum für Archäologie, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Die Erschließungskosten erhöhen sich nicht.

Die Änderung wirkt sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen aus.

Präambel

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 vom 21.03.1990 S. 141) und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 28.2.1991 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1

Abgrenzung der Anschlusse von den Blättern 1 + 2

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

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

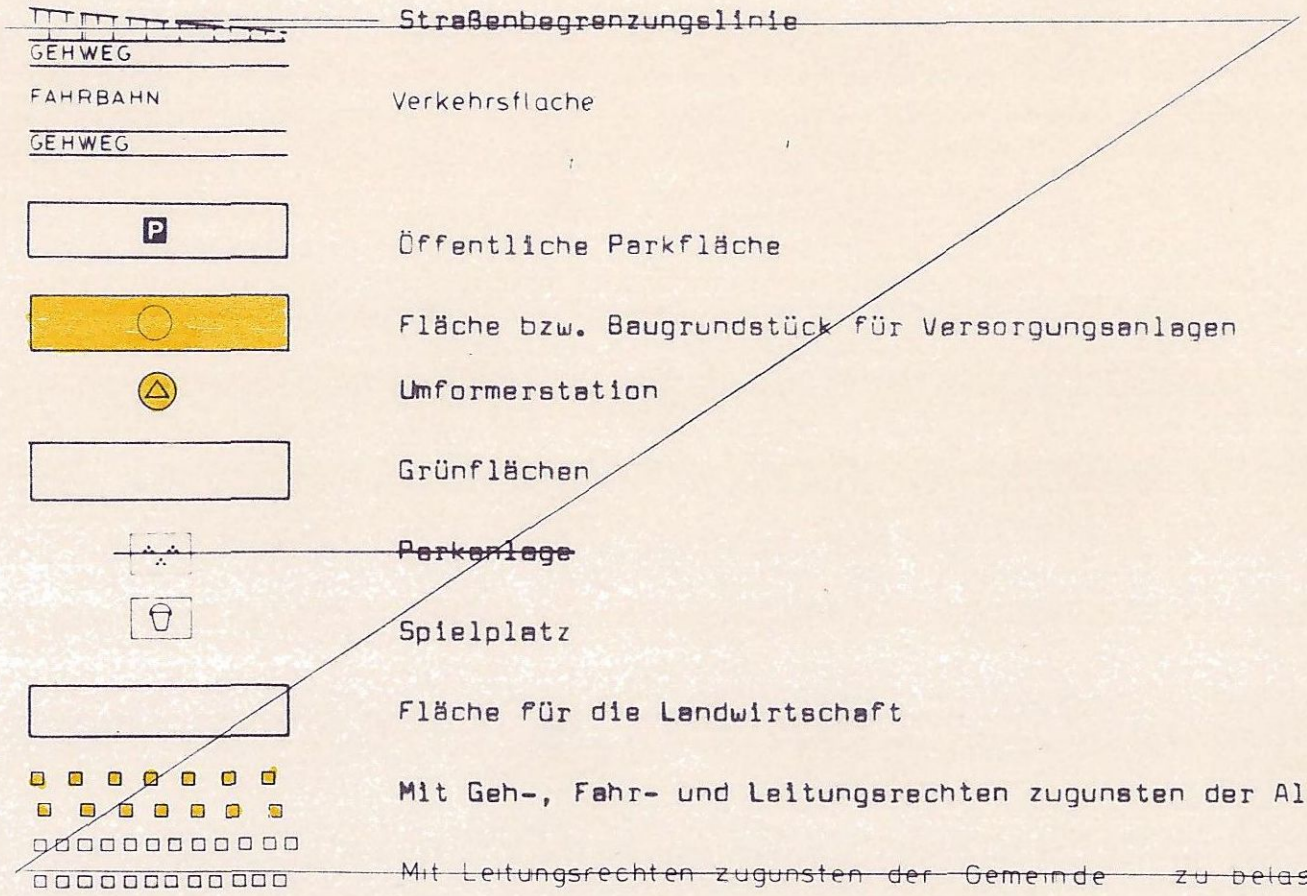
Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0,60 m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0.8) Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o Offene Bauweise



~~Straßenbegrenzungslinie~~

Verkehrsflache

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.

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
sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 28.2.1991

(Siegel)

gez. Büttler
Bürgermeister

gez. Dr. Kersken
Ratsmitglied

gez. R. Groos
Schriftführer