Begründung:

zum Bebauungsplan Nr. 2, "In der Hembach", Gemarkung Grissenbach

Im Laufe der Jahre habe sich am Ortsausgang von Grissenbach in Richtung Nenkersdorf um die dort einmal vorhandene Schule einige Einwohner Wohnhäuser errichtet. Das Schulgebäude wurde, nach dem hierfür keine Verwendung mehr bestand, im letzten Jahr abgebrochen. Das Grundstück selbst, aber auch einige Nachbarparzellen sollen einer Bebauung zugeführt werden. Damit erfolgt gleichzeitig eine sinnvolle Abrundung der Bebauung.

Die vorhandenen Wege können aus topographischen Gründen nicht zu einer Erschließung dieses Neubaubereiches herangezogen werden. Es ist daher vorgesehen, den neuen Wohnweg im Bereich eines bereits heute vorhandenen Wirtschaftsweges unmittelbar an die L 719 (Siegtalstraße) anzubinden. Da insgesamt nur 13 WE von diesem Wohnweg erschlossen werden, wird eine Ausbaubreite von 6,50 m als ausreichend angesehen. Da es sich bei der L 719 im Plangebiet um eine freie Strecke handelt, wurde ein Ein- und Ausfahrtverbot zur L 719 festgesetzt.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die gemischt zu nutzende Fläche auf 12% Steigung begrenzt.
Der Hembach überflutet bei Schneeschmelze Teile der angrenzenden Grundstücke. Es wird daher notwendig, das Gelände des Flurstücks 135 entlang der Wegeparzelle 89 aufzuhöhen.

Die Gestaltung der Gebäude soll sich hinsichtlich der Dachform und höhenmäßigen Entwicklung weitgehend der vorhandenen Bebauung anpassen. Es werden daher Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 45 ° und Traufhöhen ≦ 6,00 m festgesetzt.

Die Kosten der Erschließung betragen:

Straßenbau	150.000,-- DM
Kanalisation	120.000,-- DM
Wasserleitung	20.000,-- DM
	290.000,-- DM

Die Finanzierung der Maßnahme wird im Rahmen des Haushaltsplanes 1983 erfolgen. Dabei ist vereinbart worden, daß die Bauinteressenten die Ausbaukosten vorfinanzieren. Die endgültige Abrechnung erfolgt nach den Vorschriften des BBauG.

Die Wasserversorgung wird durch Verlängerung bestehender Anlagen gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß des Nebensammlers an den Hauptsammler Grissenbach-Nenkersdorf.

Zur Realisierung der Planung soll eine Umlegung nach dem Bundesbaugesetz durchgeführt werden.

Bodenmassen aus den einzelnen Baumaßnahmen, einschl. Straßenbau, fallen nicht an, da die Straßen im Bodenausgleich erstellt und der Baugrubenaushub in der Regel auf Grundstücken zur Gestaltung der Außenanlage verwendet wird.
Der von der L719 ausgehende Lärm überschreitet die zulässigen Grenzwerte. Es wird daher die Geschossigkeit für die Gebäude entlang der L719 begrenzt. Gleichzeitig wird entlang der Landstraße eine Lärmschutzwand festgesetzt. Für das westliche Gebäude sind Schlafräume nicht nach Westen und im Dachgeschoß anzuordnen.
Im übrigen wirkt sich die Planung nicht mehr nachteilig 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)
§ 2 und § 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 Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27.1. 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 21.4.1970 (GV. NW. 1970 S. 299).

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am ..... 27.01.1983 ..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen, ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 05.07.1983.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

WA — **Allgemeines** Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
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 ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig.

Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Garagen müssen 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.

Baugrenze — Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlichen 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 sind nur als Ausnahme zulässig.

Sichtfläche
Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0.60 m über den Fahrbahnrand errichtet werden.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o — Offene Bauweise

WA I o – GEBIET — Für das westlich geplante Gebäude ist der Grundriß so auszurichten, daß keine Schlafräume nach Westen und im Dachgeschoß zur L 719 ausgerichtet werden.

Lärmschutzwand, Höhe: min. 4,00 m über Fahrbahn L 719; Schalldämmaß: min. 4 dB(A)

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

GEHWEG / FAHRBAHN / GEHWEG — Verkehrsfläche

Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

V — Verkehrsgrünfläche

gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

Mit ... Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche

B) Gestaltungsvorschriften

SD 30 - 45° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von 30 - 45 ° zulässig. Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Dachdeckungen zulässig

THT ≦ 6,0 — Die Traufhöhe von 6,00 m an der Talseite darf nicht überschritten werden.

C) Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BBauG

Wasserfläche

D) Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Stützmauer

vorhandene Gebäude

359 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NW

E) Inkrafttreten

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

F) Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 5.7.1983

5.7.1983 (Siegel) Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen — gez. Zimmermann, Bürgermeister

27.1.1983 (Siegel) — gez. W. Wegener, Ratsmitglied — gez. Groos, Schriftführer

Bebauungsplan Nr. 2, „In der Hembach“, Gemarkung Grissenbach

Gestaltungsvorschriften
(entsprechend schriftlichem Teil des Bebauungsplanes)

B. Gestaltungsvorschriften

SD 30 - 45°	In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von 30 – 45° zulässig. Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Dacheindeckungen zulässig.
THT ≤ 6,00	Die Traufhöhe von 6,00 m an der Talseite darf nicht überschritten werden.