Begründung

In der Gemarkung Hainchen wird zur Zeit die Flurbereinigung durchgeführt. In diesem Verfahren ergab sich für die Gemeinde Netphen die Notwendigkeit, den Bebauungsplan "Auf'm Kämpchen" hinsichtlich der Erschließung mit dem Wegenetz des Flurbereinigungsverfahrens abzustimmen. Die Überprüfung ergab ein geändertes Wegenetz, wobei in der Hauptsache auf die Stichwege verzichtet wurde und in Anlehnung an die Ausweisung des Flächennutzungsplanes eine weitere Bauzeile im südlichen Bereich geschaffen werden soll. Diese wirtschaftlichere Erschließung macht neben der Änderung des Bebauungsplanes "Auf'm Kämpchen" die Neuaufstellung einer Plangebietserweiterung erforderlich. Die Erweiterung beinhaltet neben der südlichen Baulanderweiterung im wesentlichen die Einbeziehung der bebauten Ortslage im Bereich von Kampenstraße, Querstraße, Am Sportplatz, Poststraße und Dillweg. Bis auf die eigentlichen Anschlüsse an das Örtliche Verkehrsnetz, die im Rahmen der z.Z. in Arbeit befindlichen Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortsmitte Hainchen" geregelt werden, sind diese bebauten Gebiete im Bebauungsplangebiet "Am Sportplatz" enthalten.

Neben der hierdurch möglichen Festlegung der städtebaulichen Ordnung wurde aus Gründen der Erhebung von Beiträgen nach dem KAG bzw. nach dem BBauG die Bebauung beidseits der Erschließungsstraße von der Planung erfaßt. Südstraße und Kampenstraße bilden in diesem Zusammenhang die äußere Haupterschließung, die durch den Dillweg und die Schloßstraße eine Ergänzung erfährt. Die Anbindung der Südstraße an die L 729 ist im Rahmen der Flurbereinigung abgeklärt worden, sie wird im Bebauungsplan Nr. 5, "Wasserburg Hainchen", festgesetzt.

Die Fläche des ruhenden Verkehrs sind so festgesetzt, daß neben den Besucher und Lieferantenplätzen auch die Parkplätze für den Sportplatz Haichen ausreichend sind. Dabei wird davon ausgegangen, daß es sich bei diesem Sportplatz mehr oder weniger um eine Trainingsanlage handelt. Insgesamt stehen neben den in ausreichender Zahl vorhandenen bzw. zu schaffenden privaten Stellplätze rd. 50 öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Die Wasserversorgung ist für das Plangebiet mengen- und druckmäßig gesichert. Das gesamte Gebiet ist von der Generalwasserversorgungsplanung erfaßt.

Die Abwasserbeseitigung soll auf der im Baußndlichen Zentralkläranlage "Johannland" unterhalb des Ortsteiles Salchendorf erfolgen. Der Hauptsammler ist bereits bis in die Ortslage Hainchen verlegt. Nach dem Investitionsplan der Gemeinde für die Jahre 1975 - 1979 sind in den Jahren 1977 und 1978 für das Baugebiet "Auf'm Kämpchen" 410.000,-- DM für Kanalisationsmaßnahmen eingeplant. Es ist damit zu rechnen, daß das gesamte Plangebiet in den nächsten 3 - 5 Jahren mit einer vollständigen Kanalisation ausgestattet ist.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anregung der Träger öffentlicher Belange, den von der L 729 kommenden Grünzug über den Schubertweg bis zum Dillweg fortzuführen. Dabei soll des vorhandene Gewässer nicht verrohrt werden.

Die Baugestaltung wird der bisherigen Bebauung angepaßt. Die neu zu errichtenden Gebäude sollen aus Gründen der Einpassung in das Landschaftsbild mit Satteldächern versehen werden. Durch die versetzte Parzellierung wird eine gute Durchsicht gewährleistet.

Eine Umlegung nach dem BBauG wird durch das Flurbereinigungsverfahren ersetzt.

Die Kosten der Erschließung belaufen sich für das gesamte Plangebiet auf:

Straßenbau:	1.350.000,-- DM
Kanalisation:	410.000,-- DM
Wasserleitung:	125.000,-- DM
Grünanlagen:	115.000,-- DM
	2.000.000,-- DM

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975 S. 94/SGV. 2020) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1975 (GV. NW. S.304)

§ 2 u. 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl I S.341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237).

§ 4 der 1. Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 299/SGV. 232)in Verbindung mit

§ 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) in der Fassung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 8.9.1976 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 (1 + 5) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z.B. bei Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf usw. erkennbar sind. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung der. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

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

MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
4. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen.

Von den Ausnahmen gem § 6 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig.

Garagen müssen im WA und MI 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 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.

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.

a) Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außer Garagen sind nicht zulässig.

b) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Sichtfläche)
Sie sind oberhalb einer Höhe von 60 cm gemessen von der Fahrbahnoberkante von allen Sichthindernissen freizuhalten.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — Offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

GEBIET FAHRBAHN GEHWEG — Verkehrsfläche

P — Öffentliche Parkfläche

Grünfläche

Parkanlage

Sportplatz

Kinderspielplatz

Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche

Fläche bzw. Baugrundstück für Versorgungsanlagen (Umformerstation)

B. Gestaltungsvorschriften

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

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden. Dachgauben sind nicht zulässig.

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

C. Sonstige Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

vorhandene Gebäude

3.6 — 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.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 8.9.1976

SIEGEL

GEZ. ZIMMERMANN
Bürgermeister

GEZ. W. STEIN
Ratsmitglied

GEZ. L. GROOS
Schriftführer

HINWEIS:
Durch diese 1. Änderung sind für den Bebauungsplan Nr. 2 „Auf'm Kämpchen" Gem. Hainchen, Flur 10+11 neue Festsetzungen getroffen worden.

Satzung der Gemeinde Netphen Bebauungsplan Nr. 6 „Am Sportplatz und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Kämpchen" Gem. Hainchen, Flur 6,10,11 + 12

Vom 8.9.1976

Satzung

über Gestaltungsvorschriften für den Geltungsbereich
a) des Bebauungsplanes Nr. 2, „Auf'm Kämpchen", Gemarkung Hainchen
b) des Bebauungsplanes Nr. 6, „Am Sportplatz", Gemarkung Hainchen
vom 02.11.2988

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 06.10.1987 (GV. NW. 1987 S. 342) und des § 81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. 1984 S. 419), hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 27.10.1988 nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1
Bestandteil der Satzung

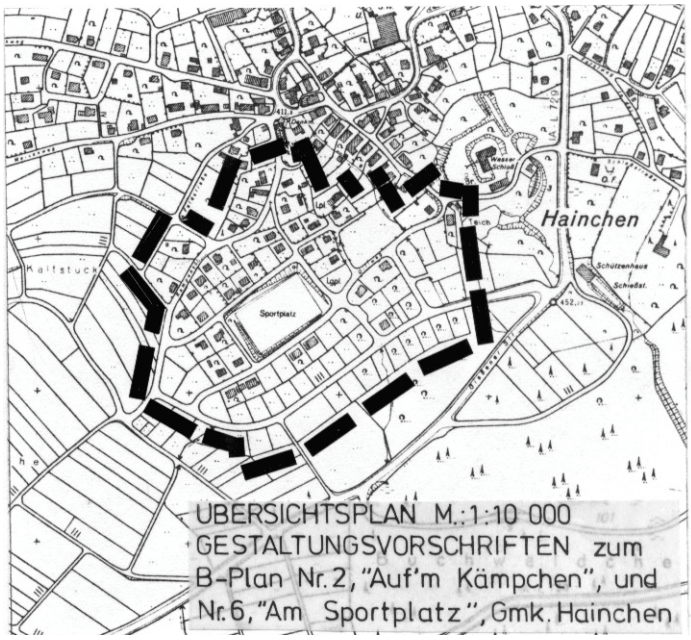
Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich

a) des Bebauungsplanes Nr. 2, „Auf'm Kämpchen", Gemarkung Hainchen,
b) des Bebauungsplanes Nr. 6, „Am Sportplatz", Gemarkung Hainchen.

Zur besseren Übersicht ist der Geltungsbereich in der nachstehenden Planskizze i. M. 1 : 10.000 mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.



§ 3
Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NW.

§ 4
Besondere Anforderungen

a) Auf den Flurstücken Gemarkung Hainchen,
Flur 6, Nr. 71 – 75;
Flur 10, Nr. 7, 9, 10, 15, 16, 35 (teilw.), 103, 110;
Flur 12, Nr. 5 – 9;
sind Hauptgebäude nur mit Satteldächern zulässig.

b) Auf den Flurstücken Gemarkung Hainchen,
Flur 10, Nr. 89, 101, 130, 131, 132 (teilw.), 134 – 136;
Flur 11, Nr. 20 – 23, 30, 31, 33 – 36, 39 – 46, 48 – 57, 59, 60, 62 – 65, 68 – 75, 86, 89, 90, 100, 102, 107, 109 – 111, 113, 115 – 118, 125 – 130;
sind Hauptgebäude nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 28 – 38° zulässig.

c) Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen können in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

d) Bei geneigten Dächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

Bei geneigten Dächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen.

Es sind für diese 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.

e) Dachgauben sind nur bei Dachneigungen größer 42° zulässig.

f) Es ist nur eine talseitige Traufhöhe von max. 6,00 m zulässig.

§ 5
Ausnahmen

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

§ 6
Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 81 Abs. 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.

Die bisherigen Gestaltungsvorschriften der Bebauungspläne Nr. 2 „Auf'm Kämpchen“ und Nr. 6 „Am Sportplatz“, Gemarkung Hainchen, werden hiermit aufgehoben.

Begründung:

Die Änderung der Gestaltungsvorschriften wird erforderlich, um diese in einigen Punkten der tatsächlichen Situation anzupassen. Dies gilt insbesondere für die Zulassung von Dachgauben.

Die Vorschriften über die Gestaltung der Dächer werden aus Gründen der Rechtssicherheit neu gefasst.

In Anpassung an die in den ländlichen Bereichen des Siegerlandes wie auch in Netphen übliche bauliche Gestaltung, sollen auch die Gebäude der Plangebiete mit einem Satteldach versehen werden. Eine Ausnahme gilt nur für den in anderer Form bebauten Bereich zwischen der Kampenstraße, der Querstraße und der Straße „Am Sportplatz“.

Der gleiche Anpassungsgedanke gilt auch für die farbliche Gestaltung und die Höhe der Gebäude.

Satzung

zur 1. Änderung der Gestaltungsvorschriften für den Geltungsbereich
a) des Bebauungsplanes Nr. 2, „Auf'm Kämpchen", Gemarkung Hainchen
b) des Bebauungsplanes Nr. 6, „Am Sportplatz", Gemarkung Hainchen,
vom 16.08.1994

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 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419/532/SGV. NW. 232) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 11.08.1994 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich
a) des Bebauungsplanes Nr. 2, „Auf'm Kämpchen", Gemarkung Hainchen
b) des Bebauungsplanes Nr. 6, „Am Sportplatz", Gemarkung Hainchen.

§ 3
Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NW.

§ 4
Besondere Anforderungen

1. Dachaufbauten sind zulässig, wenn

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

   Bei Neigungen des Hauptdaches $\geq$ 28° und < 30° sind Dachaufbauten nur in Form eines Quergiebels zugelassen.

2. Die übrigen Gestaltungsvorschriften der Satzung vom 02.11.1988 bleiben bestehen.

§ 5
Ausnahmen

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer, 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:

Die 1. Änderung der Gestaltungsvorschriften zu den B-Plänen „Auf'm Kämpchen" und „Am Sportplatz", Ortsteil Hainchen, wird notwendig, um die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zu verbessern und damit der Wohnungsnot zu begegnen.

Aus Gründen der Einpassung der Dachaufbauten und der damit verbundenen neuen Dachlandschaft in das Orts- und Landschaftsbild, wird eine Begrenzung auf 50 % der Trauflänge vorgenommen.