Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, "Ortsmitte Hainchen"

Bereits kurz nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens sind von einigen Grundstückseigentümern Anregungen und Anträge zur Änderung vorgebracht worden, denen im Rahmen dieser Änderung entsprochen werden soll.

So sollen

a) die auf den Grundstücken Meisenweg 6 und Schloßstraße 2 - 6 die öffentlichen Flächen entfallen, da diese hier funktionell unglücklich festgesetzt waren,

b) auf den Grundstücken Meisenweg 6 und Schloßstraße 2 die überbaubaren Flächen erweitert werden, um hier Wohngebäude errichten zu können, die gleichzeitig eine Abrundung der Bebauung ermöglichen,

c) in den Bereich am Kirchweg, Schloßstraße und Auf den Querplätzen Kinderspielplätze festgesetzt werden, um den Richtlinien zur Berücksichtigung der Spielplätze in der Bauleitplanung gerecht zu werden,

d) der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen durch eine Festsetzung am Meisenweg Rechnung getragen werden,

e) die an der Straße "Auf den Querplätzen" entstandene Trafostation festgesetzt werden.

Durch diese Änderung erhöhen sich die Kosten der Erschließung nicht, da lediglich eine grundstücksmäßige Umplanung erfolgt. Bodenordnende Maßnahmen sind ebenfalls nicht notwendig, da vorhandene Grundstückszuschnitte nicht verändert werden.

Die durch die Änderung vorgesehenen Maßnahmen wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen aus.

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1979 (GV. NW. S. 594)

§ 2 u. § 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 Grundstück (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am ...4.11.1982.....die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

A) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 u. 7 BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1 Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN VO

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

Nicht zulässig ist die Ausnahme Tankstelle

MD Dorfgebiet gem. § 5 BauN VO

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen u. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. ~~sonstige~~ Wohngebäude,
4. Betriebe zur Verarbeitung u. Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
7. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
9. Gartenbaubetriebe,
10. Tankstellen

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauN VO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art ~~mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3~~, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen f. kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Baugrundstücke für Versorgungsanlagen

T Trafostation

WA MD GE — Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

0.4 Grundflächenzahl

(0.8) Geschoßflächenzahl

o offene Bauweise

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Begünstigte die Gemeinde Netphen)



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

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrweg
Höhenpunkt
Gehweg
Böschung
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

P Öffentliche Parkflächen

Grünfläche

Spielplatz

Parkanlage

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzung gem. § 9(6) BBauG

Abgrenzung der Gebiete I u. II

Gebiet I: (Festgelegte Schutzzone der erhaltenswerten Ortslage)

In diesem Bereich sind nur Satteldächer von 45 - 53° zulässig. Ausnahmsweise kann bei eingeschossigen Anbauten an mehrgeschossige Bauwerke ein Flachdach zugelassen werden

1. Dacheindeckung

   Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Naturschiefer oder schieferfarbene Asbestzement-Schieferschablonen zulässig.

2. Äußere Wandflächen

   Die äußeren Wandflächen sind in nur weißem Farbton, in sichtbarem Fachwerk, in Naturschiefer oder schieferfarbener Asbest-Zement-Schieferschablonen auszubilden.

3. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) u. Warenautomaten

   a) Für anzeige- u. genehmigungsfreie Werbeanlagen wird eine Bauanzeige eingeführt.

   b) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudewänden, und zwar nur bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses angebracht werden.

   c) Werbeanlagen, die parallel zur Außenwand errichtet oder angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 2,0 qm nicht überschreiten. Auskragende Werbeanlagen dürfen eine zusammenhängende Fläche von 1,0 qm nicht überschreiten. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

Gebiet II:

In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind mit Ausnahme von Garagen jeder Art und eingeschossigen Anbauten an mehrgeschossige Bauwerke nur Satteldächer zulässig. Die Garagen und eingeschossigen Anbauten dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden.

SD

28-53° Zulässige Dachneigung

Wasserflächen (z.B. der Geiersgrundbach)

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

370 Höhenschichtlinien

o 370,17 Höhenpunkt

Grundstücksgrenzen u. vorhandene Grenzsteine

Vorhandene Gebäude

D. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 4.11.1982

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer