B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5, "Wasserburg Hainchen", Gemarkung Hainchen

Der Rat der Gemeinde Netphen hat in der Sitzung am 23.6.1977 beschlossen, für das Gelände der "Wasserburg Hainchen" einen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Ordnung in Form von rechtsverbindlichen Festsetzungen zu schaffen.

Das Plangebiet schließt an die bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 2, "Auf'm Kämpchen", Nr. 6, "Am Sportplatz" und Nr. 4, "Ortsmitte Hainchen", an und rundet das Plangebiet insgesamt ab.

Mit dieser Planung sollen die weiteren sozialen Einrichtungen planungsrechtlich festgesetzt werden. Neben der Nutzung der alten Wasserburg als Altenerholungsstätte sind folgende Nutzungen vorgesehen:

a) Wohnheimanlage für behinderte Kinder und Personal
b) 5-Tage-Internat mit Gemeinschaftshaus.

Erschließung:

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage Hainchen und wird von der das Plangebiet im Osten begrenzenden L 729 (Gießener Straße) erschlossen. Obwohl die Landstraße für die Erschließung derzeit ausreicht, soll im Rahmen des Bebauungsplanes "Ortsmitte Hainchen" eine Umgehung der bebauten Ortslage festgesetzt werden, die auch in Teilbereichen in das Plangebiet hineingreift.

Weitere Erschließungsmöglichkeiten bestehen über innergemeindliche Straßen (Schloßstraße und Südstraße). Die derzeit das Schloßgelände durchschneidende verlängerte Schloßstraße wird zukünftig als eine reine Anliegerstraße weitergeführt. Der Anschluß an die L 729 bekommt den Charakter einer Zufahrt. In das Plangebiet fällt weiter der Anschluß der Südstraße an die L 729.

Die Wasserversorgung ist gesichert und kann im übrigen durch Verlängerung bestehender Lei-tungen gesichert werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Kanalisation. Von der zentralen, bereits fertiggestellten Anlage "Johannland", westlich des Ortsteiles Salchendorf, ist bereits der Hauptsammler bis in die Ortslage Hainchen verlegt. Ein Anschluß an die bereits verlegten Nebensammler ist gegeben.

Planung:

Der Bebauungsplan ist aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der speziellen Zweckbestimmung - Wohnheime für Behinderte, alte Menschen und Familienerholung - festgesetzt.

Zur Sicherung der Stromversorgung ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt worden.

Die im Zusammenhang mit der Wasserburg Hainchen vorhandenen Grünanlagen mit umfangreichen Bepflanzungen und Teiche sollen nicht nur erhalten, sondern im Rahmen des Programms zur Dorferneuerung wiederhergestellt und ausgebaut werden. Hierzu wird eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BBauG aufgenommen.

An Gestaltungsvorschriften werden lediglich Dachneigungen und Dacheindeckungen festgesetzt.

Kosten und Finanzierung:

Die Erschließungskosten fallen lediglich für den Anschluß der Südstraße an die L 729 an und betragen:

Straßenbau	100.000,-- DM
Kanalisation	40.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	15.000,-- DM
Wasserleitung	15.000,-- DM
	170.000,-- DM

Alle übrigen Erschließungen des Plangebietes sind interne Erschließungsanlagen, die der Träger der Gesamtmaßnahme durchführt.

Die Finanzierung der Südstraße wird entsprechend der Satzung der Gemeinde über die Erhebung von Beiträgen nach dem BBauG erfolgen.

Mit der Erschließung ist bereits im Zusammenhang mit den Realisierungsmaßnahmen des angrenzenden Bebauungsplanes begonnen worden.

Weitere Durchführung der Planung:

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des vorhandenen Grundbesitzes wird eine Umlegung nach dem BBauG nicht erforderlich.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht zu erwarten.

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 19. Dezember 1974 (GV. NW. 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.1979 (GV. NW. 1979 S. 594, SGV. NW. 2023)

§ 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. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 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. April 1970 (GV. NW. 1970 S. 299).

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 17.04.1980 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen,
ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 14.5.1981.

14.5.1981

17.4.1980

(SIEGEL)

BÜRGERMEISTER — GEZ. ZIMMERMANN — Bürgermeister

RATSMITGLIED — GEZ FELD — Ratsmitglied

SCHRIFTFÜHRER — GEZ. PFEIFFER — Schriftführer

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung

SO — Sondergebiet nach § 11 BauNVO

(1) Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnheimen für Behinderte, alte Menschen und Familienerholung sowie den dazugehörenden Gebäuden und Freiflächen für Spiel, Sport und Erholung.

(2) Zulässig sind:

1. Gebäude, die der Unterbringung, Betreuung und Versorgung der in (1) aufgeführten Personen dienen.
2. Gebäude und Anlagen für Freizeit, Spiel, Sport und Erholung.
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber.
4. Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung der Einwohner sowie den Besuchern des Gebietes dienen.
5. Garagen und Stellplätze, die ausschließlich dem Bedarf des Gebietes dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen.
2. Nebenanlagen, die der Bewirtschaftung dienen, z.B. Fischzucht, Gartenbauanlagen, Tierhaltung.

Baugrenze / Baulinie — 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

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0.8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

g — Geschlossene Bauweise

o — Offene Bauweise

Sichtflächen ~~und von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen~~

Sie sind oberhalb einer Höhe von 60 cm vom Fahrbahnrand gemessen von Sichthindernissen, wie bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen und Anpflanzungen freizuhalten.

Straßenbegrenzungslinie

GEHWEG / FAHRBAHN — Verkehrsfläche

P — Parkfläche

Fläche bzw. Baugrundstück für Versorgungsanlagen

Umformerstation

St. — Flächen für Stellplätze

Wasserfläche

TEICH — Teiche

Bäume

Die Gewässer mit Böschungen sowie der Baumbestand sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 BBauG zu erhalten.

Bachlauf

B. Gestaltungsvorschriften

FD — In den Bereichen, die mit „FD" gekennzeichnet sind, sind nur Flachdächer zulässig.

30 - 45° — Dachneigung von z.B. 30 - 45° zulässig

Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen, Naturschiefer und dunkle Asbestzementplatten zulässig.

C. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Zu beseitigende Gebäude

Vorhandene Gebäude

439 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

D. Inkrafttreten

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

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 14.5.1981

Bebauungsplan Nr. 5, „Wasserburg Hainchen“, Gemarkung Hainchen

Gestaltungsvorschriften
(entsprechend schriftlichem Teil des Bebauungsplanes)

FD	In den Bereichen, die mit „FD“ gekennzeichnet sind, sind nur Flachdächer zulässig.
30° - 45°	Dachneigung von z. B. 30 – 45° zulässig
	Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen, Naturschiefer und dunkle Asbestzementplatten zulässig.