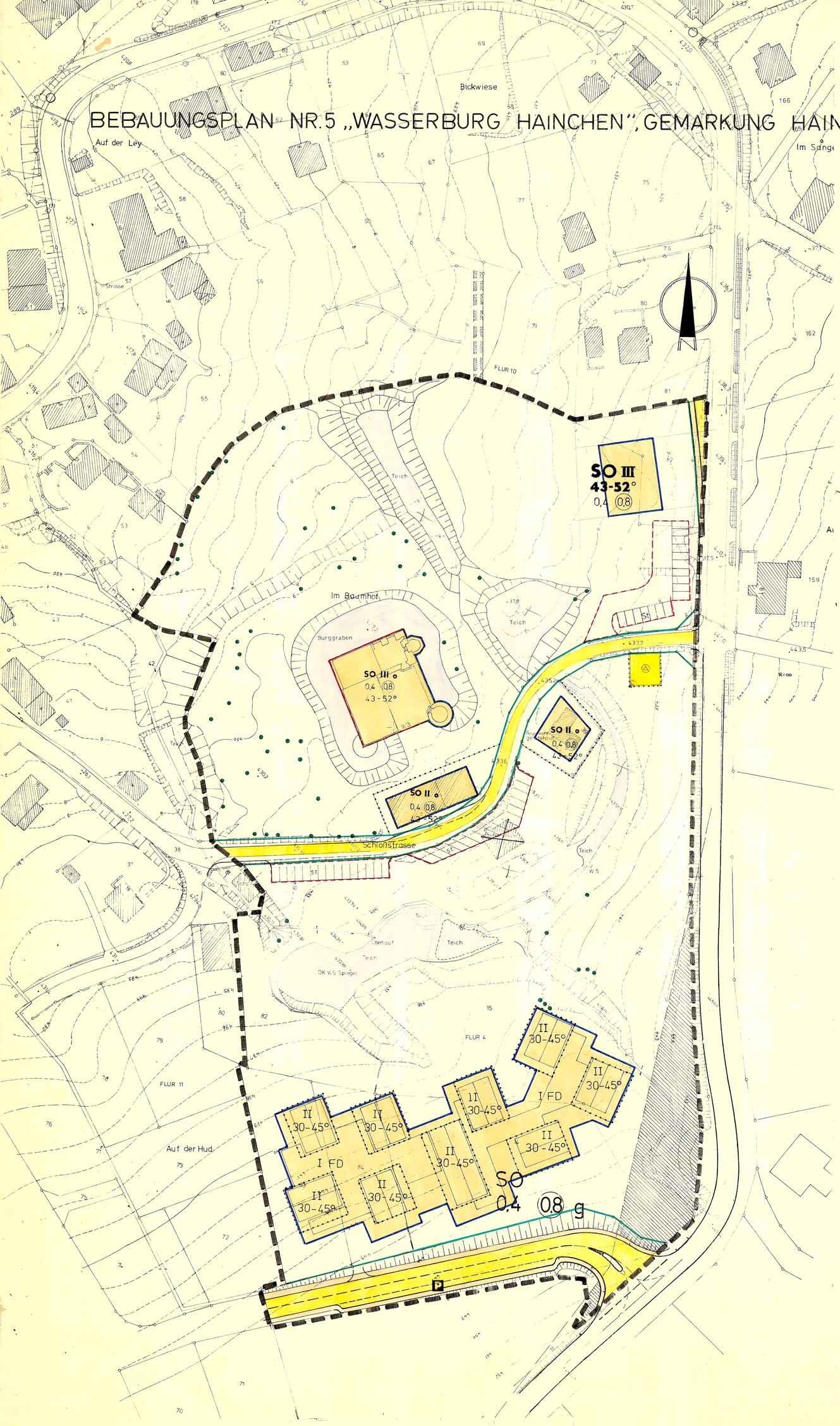
BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „WASSERBURG HAINCHEN", GEMARKUNG HAINCHEN, FLUR 4, 10 UND 11, M. 1:500



Begründung

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 Leitungen 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.

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 / GEHWEG — 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

14.5.1981 / 17.4.1980 (SIEGEL)

BÜRGERMEISTER	RATSMITGLIED	SCHRIFTFÜHRER
GEZ. ZIMMERMANN	GEZ FELD	GEZ. PFEIFFER
Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer

~~KOPIE~~

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM ORIGINAL-BEBAUUNGSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.

~~NETPHEN~~, DEN

PLANGRUNDLAGE

DIE PLANGRUNDLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965 (BGBL. I S. 21).

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

SIEGEN, DEN 28.8.1980

(SIEGEL) GEZ. ZISCHEK
OBERREG. VERM. RAT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN HAT DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 2 (1) IN VERBINDUNG MIT § 30 DES BBauG VOM 18.08.1976 (BGBL I S. 2256) AM 19.12.79 BESCHLOSSEN.

(SIEGEL) GEZ. SCHENE
STELLV. BÜRGERMEISTER

GEZ. ELING — RATSMITGLIED
GEZ. GROOS — SCHRIFTFÜHRER

BÜRGERBETEILIGUNG

DIE GEMEINDE NETPHEN HAT AM 22.6.77 DIE ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 2 a (2) BBauG VOM 18.08.1976 (BGBL I S. 2256) OFFENTLICH DARGESTELLT UND ALLGEMEIN GELEGENHEIT ZUR ÄUSSERUNG UND ERÖRTERUNG GEGEBEN.

DER GEMEINDEDIREKTOR
(SIEGEL) i.V. GEZ. STÖTZEL
1. BEIGEORDNETER

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

DIESEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN GEMÄSS § 2 a BBauG VOM 18.08.1976 (BGBL. I S. 2256) AM 19.12.79 BESCHLOSSEN.

(SIEGEL) GEZ. SCHENE
STELLV. BÜRGERMEISTER

GEZ. ELING — RATSMITGLIED
GEZ. GROOS — SCHRIFTFÜHRER

OFFENLEGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 2 a DES BBauG VOM 18.8.1976 (BGBL I S. 2256) IN DER ZEIT VOM 20.2.80 BIS 19.3.80 EINSCHL. ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

DER GEMEINDEDIREKTOR
(SIEGEL) i.V. GEZ. STÖTZEL
1. BEIGEORDNETER

GENEHMIGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BBauG VOM 18.8.1976 (BGBL I S. 2256) MIT VERFÜGUNG A.Z. 35.2.1-24-80 VOM 30.3.1981 GENEHMIGT WORDEN.

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG
(SIEGEL) GEZ GERHARDS

GENEHMIGUNG

DIESE GESTALTUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN SIND GEM. § 103 ABS. 1 BAUO NW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.01.1970 (GV. NW. S. 96) UND DES ZWEITEN GESETZES ZUR ÄNDERUNG DER LANDESBAUORDNUNG VOM 15.07.1975 (GV. NW. S. 264) MIT VERFÜGUNG VOM 8.7.1981 A.Z.: 60.004-01/08 GENEHMIGT WORDEN.

SIEGEN, DEN 9.9.1981

KREIS SIEGEN
DER OBERKREISDIREKTOR ALS
UNTERE STAATLICHE VERWALTUNGSBEHÖRDE
I. A.

BEKANNTMACHUNG

DIE GENEHMIGUNG DIESER SATZUNGEN (BEBAUUNGSPLAN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN) SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND GEM. § 12 BBauG UND § 4 GO IN VERBINDUNG MIT DER BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG VOM 12.09.1969 (GV. NW. S. 684) AM 2.10.1981 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

STELLV. BÜRGERMEISTER

SATZUNG DER GEMEINDE NETPHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „WASSERBURG HAINCHEN", GEMARKUNG HAINCHEN, FLUR 4, 10 UND 11, MASSTAB 1:500 VOM 23.9.1981