Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW 1984 S. 475), geändert durch Gesetz vom 6.1o.1987 (GV NW vom 12.1o.1987 S. 345) und der §§ 2 und 1o des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), 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) und der Dritten Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986, hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 26.1.1989 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 1o BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 (1 + 7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8, "Stückeplätze"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, "Ortsmitte Hainchen"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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 gemäß § 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.

MD — Dorfgebiet gemkäß § 5 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und 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.

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 der BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,oo m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Bei paralleler Anordnung der Garagen oder Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 2,oo m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschoßflächenzahl

o — offene Bauweise

gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Wirtschaftsweg / Gehweg

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

Privat — Private Grünfläche

Parkanlage

Fläche für die Landwirtschaft

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen.

Mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belastende Flächen.

B. Nachrichtlich übernommene Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauO NW

SD — In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit SD gekennzeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig, ausgenommen Garagen und eingeschossige Anbauten und Gebäudeteile.

28°-38° — Für Satteldächer sind nur die in den einzelnen Bereichen des Bebauungsplanes angegebenen Dachneigungen zulässig. Z. B. = 28 - 38°: In diesem Bereich sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 28° bis 38° für Hauptgebäude zulässig.

Bei Satteldächern 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.

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

◁ ▷ — Die Hauptfirstrichtung des Gebäudes ist entsprechend der Einzeichnung in dem zeichnerischen Teil anzuordnen.

C. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

⊙ 399,63 — Höhenpunkte

401 — Höhenlinie

D. Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.
Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 26.1.1989

(Siegel)

gez. Zimmermann
Bürgermeister

gez. Sareyko
Ratsmitglied

gez. P. Groos
Schriftführer

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 8, "Stückeplätze" und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, "Ortsmitte Hainchen", Gemarkung Hainchen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes "Stückeplätze" wird erforderlich, da im Ortsteil Hainchen vermehrt Wünsche zum Erwerb bzw. zur Bebauung von Grundstücken für freistehende Wohngebäude vorgetragen werden, denen jedoch kein entsprechendes Angebot gegenübersteht.

Der Bebauungsplan folgt weitestgehend den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Netphen. Damit keine Zersiedlung der Landschaft bzw. eine bandartige Bebauung entlang des Kirchweges erfolgt, wird mit dem Bebauungsplan die max. Ausdehnung der Wohnbebauung in westlicher Richtung auf die durch den Bebauungsplan Nr. 4, "Ortsmitte Hainchen" und der vorhandenen Bebauung an der Gießener Straße vorgegebene Bauflucht begrenzt.

Mit den nur 14 m tiefen überbaubaren Grundstücksflächen soll eine Bebauung in der zweiten Reihe, für die außerdem eine Abwasserbeseitigung nicht möglich ist, verhindert werden. Zudem würde eine Verdichtung der Baumasse bei der hier vorhandenen Ortsrandlage des Baugebietes das Ortsbild verschlechtern.

Die Bebauung soll max. zweigeschossig mit Satteldächern von 28 - 53° Dachneigung, entsprechend der Bebauung des angrenzenden Ortsteiles Hainchen, erfolgen. Die Erschließung erfolgt von der Si 23 "Kirchweg" im Ortsteil Hainchen. Dabei wird die Erschließungsstraße als gemischt zu nutzende Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,75 m und einer Wendefläche mit einer Basistiefe von 15,0 m festgesetzt. Damit die im Westen des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen auch in Zukunft noch erreichbar sind, wird der Wirtschaftsweg an die Erschließungsanlage angebunden.

Für die nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird ein Wirtschaftsweg, sowie ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, damit die Bewirtschaftung auch in Zukunft möglich ist.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, "Ortsmitte Hainchen" wird erforderlich, um die Erschließung des Plangebietes "Stückeplätze" zu sichern.

Mit der Änderung wird die für die Erschließung benötigte Wegeparzelle, die im Bebauungsplan "Ortsmitte Hainchen" als Wirtschaftsweg festgesetzt ist, in eine gemischt zu nutzende Verkehrsfläche umgewandelt.

Mit der Änderung wird auch die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 31, Flur 12, in nördlicher Richtung vergrößert, damit an der neuen Erschließungsanlage ein weiteres Wohnhaus errichtet werden kann.

Die Wasserversorgung kann aus der vorhandenen Anlage mengen- und druckmäßig sichergestellt werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die Kanalisation mit Klärwerk unterhalb des Ortsteiles Salchendorf.

Die Stromversorgung für den Ortsteil Hainchen ist durch die RWE sichergestellt.

Der anfallende Hausmüll wird zur Mülldeponie "Winterbach" in Netphen-Herzhausen gebracht. Bodenmassen aus dem Straßenbau fallen nicht an, da die Straßenbaumaßnahme im Bodenausgleich erstellt wird. Der Bodenaushub aus den einzelnen Baugruben wird zur Angleichung der jeweiligen Grundstücke an die Erschließungsanlage auf den jeweiligen Baugrundstücken verwendet.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einschl. dem Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, "Ortsmitte Hainchen", sind keine Baudenkmale bekannt, so daß in diesem Planverfahren keine Denkmalschutz- und Denkmalpflegemaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Es können jedoch aufgrund der Lage des Planbereiches im mittelalterlichen Siedlungsgebiet Bodenfunde entdeckt werden. Sollten bei Bodeneingriffen kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden, so sind diese der Gemeinde und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Es läßt sich nicht feststellen, ob Bergbau im Planbereich umgegangen ist, da keine Grubenbilder vorhanden sind. Sollte bei Bodeneingriffen auf Anzeichen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeit gestoßen werden, ist das Bergamt Siegen, Unteres Schloß, 5900 Siegen, umgehend zu benachrichtigen.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wirken sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet arbeitenden und wohnenden Menschen aus. Ein Sozialplan ist somit nicht erforderlich.

Die Kosten der Erschließung betragen:

Straßenbau	151.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	15.000,-- DM
Wasserleitung	36.000,-- DM
Kanalisation	180.000,-- DM
	462.000,-- DM

Hiervon träge die Gemeinde den Teil, der nicht durch die zur Zeit geltenden Ortssatzungen gedeckt wird. Es ist vorgesehen, nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes die erforderlichen Mittel für die Baumaßnahmen in der Haushaltssatzung in Ansatz zu bringen, damit die das Planungskonzept verwirklichenden Arbeiten ausgeführt werden können.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist keine neue Ordnung des Grund und Bodens nach dem BauGB vorgesehen. Die erforderlichen Grundstücksflächen für den Straßen- und Wegebau werden entsprechend den Festsetzungen von den Grundstückseigentümern rechtzeitig vor der Baumaßnahme erworben.

Bei der Sicherung der Flächen für Verkehrs-, Versorgungs- und Grünanlagen, die in diesem Bebauungsplan festgesetzt sind, findet § 24 BauGB - Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde - Anwendung.

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 8, „Stückeplätze“, Gemarkung Hainchen, vom 11.08.1989

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. S. 419), hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 26.01.1989 die nachstehende Satzung beschlossen.

§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8, „Stückeplätze“, Gemarkung Hainchen.

§ 3
Sachlicher Geltungsbereich

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

§ 4
Besondere Anforderungen

1. Dachform und Dachneigung

   Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 28 bis 53° zulässig. Im übrigen können bei eingeschossigen Anbauten in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

2. Bei Satteldächern 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.

3. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Einzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Ost-West-Richtung anzuordnen.

§ 5
Ausnahmen

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

§ 6
Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 68 in Verbindung mit § 81 Abs. 5 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:

Das Ortsbild von Hainchen wird durch Satteldächer mit dunkel getönten Dacheindeckungsmaterialien geprägt. Damit diese für das Ortsbild typische Dachlandschaft erhalten bleibt, werden mit dieser Satzung Gestaltungsvorschriften erlassen, die diesem Ziel dienen sollen.