Begründung

zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, "Ortsmitte Hainchen", Gemarkung Hainchen

Der Bebauungsplan "Ortsmitte Hainchen" setzt für die Flurstücke 159, 161 und 162, Flur 9, Gemarkung Hainchen, überbaubare Flächen fest, die keine wirtschaftliche Ausnutzung des immer knapper werdenden Baulandes zulassen. Daher soll mit der Änderung eine einzeilige Bebauung entlang der Gießener Straße ermöglicht werden. Die überbaubare Fläche mit einer Tiefe von ca. 15 m läßt einen ausreichenden planerischen Spielraum zu.

Zur Wahrung der Ausnutzbarkeit von 4/10 wird von den derzeit festgesetzten überbaubaren Flächen im Norden und Süden des Änderungsbereiches eine Reduzierung vorgenommen.

Eine weitergehende Einschränkung bzw. Veränderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist im Hinblick auf den Vertrauensschutz für die Bürger im Planbereich des Bebauungsplanes "Ortsmitte Hainchen" nicht zu vertreten.

Die Grundzüge der Planung werden von dieser Änderung nicht berührt. Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4, "Ortsmitte Hainchen", bezüglich der überbaubaren Fläche wäre eine nicht beabsichtigte Härte für den Bauherrn.

Die Flurstücke 159, 161 und 162 sind teilweise bereits bebaut. Die Grundstücke sind bereits an das bestehende, im Trennsystem ausgebaute und genehmigte Kanalnetz angeschlossen, so daß der § 51 a (4) LWG hier anwendbar ist.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das gemeindeeigene Wasserleitungsnetz. Die Wasserversorgung erfolgt durch das gemeindeeigene Wasserleitungsnetz. Die Wasserversorgung der Gemeinde erfolgt durch den Wasserverband Siegerland. Die Wasserversorgung im Änderungsgebiet ist mengen- und druckmäßig sichergestellt.

Die Stromversorgung für das Änderungsgebiet ist durch die RWE sichergestellt.

Der anfallende Hausmüll wird zur Mülldeponie "Winterbach" im Ortsteil Herzhausen gebracht. Bodenmassen aus dem Straßenbau fallen nicht an, da die Verkehrsanlagen vorhanden sind. Der Bodenaushub aus den einzelnen Baugruben soll zur Angleichung der Bauwerke an die Verkehrsfläche verwendet werden. Somit entsteht keine zusätzliche Belastung der Mülldeponie.

Im Änderungsbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Somit sind auch keine besonderen denkmalpflegerischen Maßnahmen erforderlich.

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Baudenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/12 61, Fax 0 27 61/24 66), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

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

Eine Bodenordnung nach dem BauGB ist nicht vorgesehen.

Bei den von der Änderung betroffenen Grundstücken handelt es sich um die Flurstücke 159, 161 und 162, Flur 9, Gemarkung Hainchen. Die Flurstücke sind bereits als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt.

Die bisherige überbaubare Grundstücksfläche von 2.192 m² wird von einer neugeordneten überbaubaren Fläche von 2.584 m² abgelöst. Mit dieser Festsetzung wurde der planerische Spielraum erheblich verbessert und eine bessere Ausnutzung von Grund und Boden ermöglicht. Da aber die im Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzungszahlen GRZ 0,4 und GFZ 0,8 als max. Grenze für die Bebauung erhalten bleiben und somit die bisherigen Ausnutzbarkeiten der einzelnen Grundstücke nicht überschritten werden, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW. S. 124) - SGV. NW. 2023 - und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 20.03.1997 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, "Ortsmitte Hainchen", Gemarkung Hainchen

WA — § 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind die Ziffern
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
allgemein zulässig.

Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung 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 Grundstücksflächen

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

o — offene Bauweise

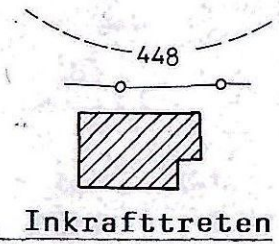
B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gemäß der BauO NW

SD — 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.

28-53° — zulässige Dachneigung

C. Sonstige Darstellungen



Höhenlinien

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 20.03.1997

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer