B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "In der Untersten Ochsenbach", Gemarkung Helgersdorf

Der Bebauungsplan "In der Untersten Ochsenbach" setzt im wesentlichen allgemeines **Wohngebiet mit** den dazugehörigen detaillierteren Festsetzungen, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, fest. Darüber hinaus sind die entsprechenden Verkehrsflächen festgesetzt worden. Durch die seit **dem** Inkrafttreten des Bebauungsplanes vom 7.8.1967 gewonnenen Erkenntnisse sind einige Änderungen in diesem Gebiet erforderlich.

1. Die im nördlichen Plangebiet vorgesehene Verbindungsstraße zwischen der Ländchenstraße und dem Börnchenweg muß entfallen, da sie aus topographischen Gründen (Steigungsverhältnisse) nicht zu verwirklichen ist.

   Dafür erhält der Börnchenweg an seinem Ende einen Wendehammer mit einer Basistiefe von 15,00 m. **Zwischen** Börnchenweg und Ländchenstraße wird lediglich ein Fußweg festgesetzt. In diesem Bereich verbleiben Grundstücksrestflächen werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

2. Im südlichen Plangebiet wird auf einen in das Flurstück 270 führenden Stichweg verzichtet. Die Grundstücke, die im allgemeinen Wohngebiet liegen, können so zugeschnitten werden, daß sie direkt an die entsprechenden Verkehrsflächen (Ländchenstraße, Börnchenweg) angeschlossen werden.

3. Für das Flurstück 211 östlich der Ländchenstraße wird die Festsetzung allgemeines Wohngebiet mit der überbaubaren Fläche und der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in eine öffentliche Grünfläche mit der speziellen Zweckwidmung Kinderspielplatz/Bolzplatz geändert.

   Innerhalb des gesamten bebauten Bereiches südlich der L 729 bestehen ansonsten keinerlei Spielmöglichkeiten für Kinder.

4. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien werden in Baugrenzen umgewandelt. Aus gestalterischen Gründen ist keine Notwendigkeit für die Festsetzung der Baulinie gegeben. Soweit notwendig, werden derartige gestalterische Elemente durch die Neufestsetzung der überbaubaren Fläche geregelt.

5. Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen werden um die Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) des § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung erweitert. Hiermit soll insbesondere die Möglichkeit der Schaffung von Privatpensionen ermöglicht werden.

   Zur Realisierung des gesamten Planes ist keine Umlegung nach dem BBauG erforderlich.

   Wasserversorgung und Kanalisation werden durch Erweiterung der vorhandenen Leitungen gesichert.

   Die Kosten der Erschließung werden durch die Änderung nicht erhöht. Die Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "In der Untersten Ochsenbach" wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden arbeitenden Menschen nicht nachteilig auswirken.

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 05.05.1979 (GV. NW. S.408 / SGV. NW. 2023)

§ 2 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256) 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)
geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBL. I. S.949)

§ 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 13.09.1979 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung der 4. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzungen 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 gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtscheftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig.

Die Übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 4,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.

WA / Baugrenze — 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)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — Offene Bauweise

Sichtfläche
Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0.60m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

Straßenbegrenzungslinie

GEHWEG / FAHRBAHN / GEHWEG — Verkehrsfläche

VG — Verkehrsgrünfläche

P — Öffentliche Parkfläche

Grünflächen

SP — Spielplatz

Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche

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

Wasserfläche

C. Gestaltungsvorschriften

SD 28 - 38° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von z.B. 28 - 38° Dachneigung zulässig.

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, dunkel getönte Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden. Dachgauben sind nicht zulässig.
Der Drempel darf höchstens 50 cm, von Oberkante Decke bis Oberkante Fußpfette gemessen, betragen.

TH ≦ 6.00 m — Die Traufhöhe von z.B. 6,00 m an der Talseite darf nicht überschritten werden.

D. Sonstige Darstellungen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

346 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

E. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten und Oberkreisdirektor (bzw. von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung) in Kraft.

F. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 13.09.1979

(Siegel) gez. Zimmermann, Bürgermeister — gez. W. Stein, Ratsmitglied — gez. Wahl, Schriftführerin

KOPIE
DIESER PLAN STIMMT MIT DEM ORIGINALPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN
NETPHEN, DEN 07.03.03
STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN
Dipl.-Ing.

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 1, „In der untersten Ochsenbach“, Gemarkung Helgersdorf, vom 11.02.1994

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 07.03.1990 (GV. NW. 1990 S. 141), und des § 81 (1) der Bauordnung für das Land Nordhrein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419/532/SGV. NW. 232) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 03.02.1994 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. 1, „In der untersten Ochsenbach“, Gemarkung Helgersdorf.

§ 3
Sachlicher Geltungsbereich

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

§ 4
Besondere Anforderungen

1. Für Hauptgebäude sind mit Ausnahme der Gebäude auf den Grundstücken Gemarkung Helgersdorf, Flur 5, Nr. 283 – 285, nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 – 38° zulässig Auf den Grundstücken 283 – 285 der Flur 5 sind die Hauptdächer als Satteldächer mit einer Neigung von 20 – 38° auszubilden.

2. Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
   1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen

   Es sind für die v. g. 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. Dachaufbauten sind zulässig, wenn

   a) diese max. 50 % der Trauflänge ausmachen,
   b) die Neigung des Hauptdaches mindestens 33° beträgt.

   Bei Neigungen des Hauptdaches $\geq$ 28° und < 33° sind Dachaufbauten nur in Form eines Quergiebels zugelassen.

4. Die talseitige Traufhöhe darf 6,00 m nicht überschreiten.

§ 5
Ausnahmen

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

§ 6
Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 81 (5) in Verbindung mit § 68 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 Helgersdorf wird durch Satteldächer mit dunkel getönten (grau und braun) Dacheindeckungsmaterialien geprägt. Damit diese für das Ortsbild typische Dachlandschaft erhalten bleibt, werden mit dieser Satzung Gestaltungsvorschriften erlassen, die diesem Ziel dienen sollen. Mit der Zulassung von Dachaufbauten, wenn auch in einer eingeschränkten Größe, wird den berechtigten Wünschen nach Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoß entsprochen. Dies führt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.