Begründung

Durch die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "In der Unterston Ochsenbach", Gemarkung Helgersdorf, soll die überbaubare Grundstücksfläche der Flurstücke Nr. 209 und 263 der Flur 5 erweitert werden. Gleichzeitig sollen die Baulinien in Baugrenzen umgewandelt werden. Da der rechtskräftige Bebauungsplan eine Baulinie festsetzt, bewirkt die äußere Hausecke zur Ländchenstraße eine Sichtbehinderung für den Verkehr aufgrund des geringen Abstandes von 3m. Außerdem käme eine Bebauung zu nahe an den angrenzenden Ochsenbach heran.
Im Süden wird auf die Stichstraße vom Börnchenweg aus verzichtet. Die Zufahrt für das Flurstück Nr. 262 erfolgt von der Ländchenstraße. Durch den Fortfall der Stichstraße ergibt sich eine bessere Grundstücksaufteilung. Dadurch wird eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig.
Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre eine nicht beabsichtigte Härte für die Grundstückseigentümer und Bauherren. Die Grundzüge der Planung werden von dieser Änderung nicht berührt.
Durch die Änderung wird ein Umlegungsverfahren nicht notwendig. Die Kosten der Erschließung erhöhen sich nicht.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die damit zu treffenden Festsetzungen entstehen keine Beeinträchtigungen für die Umgebung.

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 11. Juli 1978 (GV. NW. S. 290/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)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 31.8.1978 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses ~~Bebauungs~~-Änderungsplanes gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 13 BBauG als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung

Grenze des rämlichen Geltungsbereiches der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

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 landwirtschaftlichen 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

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 0.60 m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

Straßenbegrenzungslinie

GEHWEG
FAHRBAHN
GEHWEG

Verkehrsfläche

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

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, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden. Dachgauben sind nicht zulässig.

TH ≦ 6.00 m — Der Drempel darf höchstens 50 cm, von Oberkante Decke bis Oberkante Fußpfette gemessen, betragen.
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 in Kraft.

F. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 31.8.1978

Gemeinde Netphen Kreis Siegen

E. Neumann — stellv. Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer