BEGRÜNDUNG:

ZUR 6. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „IN DER UNTERSTEN OCHSENBACH" GEMARKUNG HELGERSDORF. DER BEBAUUNGSPLAN „IN DER UNTERSTEN OCHSENBACH" SETZT DURCH BAUGRENZEN UND BAULINIEN SEHR ENG BEGRENZTE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN FEST. FÜR DAS SEHR GROSSE GRUNDSTÜCK 69 BESCHRÄNKT SICH DIE ÜBERBAUBARE FLÄCHE AUF EINE ERWEITERUNG DES VORHANDENEN GEBÄUDES IN DEN BERG HINEIN. DIESE BAULICHE MÖGLICHKEIT IST JEDOCH AUS TOPOGRAPHISCHEN GRÜNDEN NICHT MÖGLICH. DIE ÜBERBAUBARE FLÄCHE SOLL DAHER NACH SÜDEN ERWEITERT WERDEN, UM EINEN WEITGEHEND SELBSTSTÄNDIGEN ANBAU ZU ERMÖGLICHEN.*

DIE GRUNDZÜGE DER PLANUNG WERDEN VON DIESER ÄNDERUNG NICHT BERÜHRT. EIN FESTHALTEN AN DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES WÄRE EINE NICHTBEABSICHTIGTE HÄRTE FÜR DEN BAUHERRN. ZUR DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG IST EINE UMLEGUNG NACH DEM BBauG NICHT ERFORDERLICH. DIE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN ERHÖHEN SICH DURCH DIESE VEREINFACHTE ÄNDERUNG NICHT. DIE ÄNDERUNG WIRKT SICH NICHT NACHTEILIG AUF DIE PERSÖNLICHEN LEBENSUMSTÄNDE DER IN DIESEM GEBIET WOHNENDEN MENSCHEN AUS.

* FÜR DAS FLURSTÜCK 137 SOLL DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ERWEITERT WERDEN.

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)

~~§ 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 5.4.1979 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 13 als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
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 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 / 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)

(0.7) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Bei eingeschossiger Bauweise kann ausnahmsweise ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

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

V — Verkehrsgrünfläche

P — Öffentliche Parkfläche

Fläche bzw. Baugrundstück für Versorgungsanlagen

Umformerstation

Grünflächen

Spielplatz

Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche

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

Wasserfläche

C. Gestaltungsvorschriften

SD 28 - 35° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von z.B. 28 - 35 ° Dachneigung zulässig.

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, 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 in Kraft.

F. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 5.4.1979

Gemeinde Netphen Kreis Siegen

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer