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) - SGV. NW. S. 2023, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV. NW. S. 386), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), 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 Stadt Netphen in der Sitzung am 13.04.2000 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes 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. 1, "In der untersten Ochsenbach"

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 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 sind 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.

überbaubare Grundstücksflächen

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — offene Bauweise

B. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

C. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 13.04.2000.

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer

Begründung

zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "In der untersten Ochsenbach", Gemarkung Helgersdorf

Der Bebauungsplan Nr. 1, "In der untersten Ochsenbach", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen fest.

Auf dem Flurstück 293 der Flur 5, Gemarkung Helgersdorf, soll ein weiteres Wohnhaus errichtet werden.

Um

a) talseits einen Garten anlegen zu können,

b) einen zweckmäßigen an die Topografie angepassten Abstand zur Straße zu erhalten und

c) für das bestehende Wohnhaus eine bessere Belichtung und Aussicht zu erreichen

soll die überbaubare Grundstücksfläche um 5,00 m nach Westen erweitert werden.

Da die Ausnutzungsziffern und damit auch der Versiegelungsgrad nicht verändert werden, ist kein Ausgleich für eventuelle Eingriffe notwendig.

Das Niederschlagswasser ist dem vorhandenen Mischkanal zuzuführen.

Da keine weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden, hat die Änderung keine Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Belange des Denkmalschutzes, der Bodendenkmalpflege und der Abfallentsorgung.

Die Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der im Änderungsgebiet und der Umgebung wohnenden Menschen aus.

Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, "In der untersten Ochsenbach", wäre eine nicht beabsichtigte Härte für den Bauherrn und den Grundstückseigentümer. Eine Bodenordnung nach dem BauGB ist nicht erforderlich.