Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "Höfener Gärten", Gemarkung Herzhausen

Der Bebauungsplan "Höfener Gärten" setzt für Bereich zwischen der Höfenstraße und der Dreisbach neben allgemeinem Wohngebiet Fläche für die Landwirtschaft fest.
In der Vergangenheit wurden bereits einige Grundstücke nutzungsmäßig umfunktioniert.
So wurde u. a. die bestehende fußläufige Verbindung von der Höfenstraße zur L 728 verbessert, ein kleiner Kinderspielplatz angelegt und Grundstücksregelungen vorgenommen.
Der in der Ortsmitte von Herzhausen gelegene Bereich "Auf der Hofwiese" soll nun einige zentrale Einrichtungen für den Ortsteil Herzhausen aufnehmen. Der Standort, der verkehrlich ideal gelegen ist, soll neben den öffentlichen Grünflächen für Kinderspielplatz und Festplatz ein Mehrzweckgebäude für Feuerwehr, Dorfgemeinschaft und* Schießstand aufnehmen. Darüber hinaus sollen die im Zusammenhang mit den bebauten Grundstücken vorgenommenen Grundstücksregelungen und die neuen Nutzungen entsprechend festgesetzt werden.
*unterirdischem
Die Änderungen sind aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die im Ortsteil Herzhausen dringenst benötigten öffentlichen Einrichtungen in zentraler Lage zu ermöglichen.

Die Erschließung dieses Geländes ist wege-, ver- und entsorgungsmäßig gesichert.
Die entstehenden Kosten sind nicht auf die im Plangebiet liegenden Grundstücke umlagefähig.
Sie sind aus allgemeinen Haushaltsmitteln, ggf. mit Unterstützung des Landes, zu finanzieren.
Eine Umlegung ist für diesen Bereich nicht erforderlich.
Durch die Änderung werden die Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden Menschen gegenüber der derzeitigen Situation nicht wesentlich beeinträchtigt.

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1979 (GV. NW. 1979 S. 594)

§ 2 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) 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 27.01.1983 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen,
ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 6.10.1983.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 „Höfener Gärten"
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. 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

F — Flächen für den Gemeindebedarf
Feuerwehr
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0.7) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

g — Geschlossene Bauweise

o — Offene Bauweise

GEHWEG. FUSSWEG / FAHRBAHN / GEHWEG — Straßenbegrenzungslinie; Verkehrsfläche

GST — Umgrenzung einer Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

Gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

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

Wasserfläche

C. Gestaltungsvorschriften

SD — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind Hauptgebäude nur mit Satteldächer mit der entsprechend angegebenen Dachneigung zulässig.
a — Satteldächer mit einer Dachneigung von 28-35°
b — Satteldächer mit einer Dachneigung von 48-51°
Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Natur- oder dunkle Kunstschieferdeckungen zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden.

TH ≦ 6.00 m — Der Drempel darf höchstens 50 cm, von Oberkante Decke bis Oberkante Fußpfette gemessen, betragen.
Die Traufhöhe von 6,00 m 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 sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

F. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 6.10.1983

27.1.1983 (Siegel) gez. Zimmermann — gez. W. Wagener — gez. Groos

6.10.1983 Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

SATZUNG DER GEMEINDE NETPHEN 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „HÖFENER GÄRTEN", GEMARKUNG HERZHAUSEN, M. 1:500, VOM 20.10.1983