Begründung

zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Höfener Gärten", Gemarkung Herzhausen

Der Bebauungsplan Nr. 1, „Höfener Gärten", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt werden, fest.

Im südlichen Bereich der dreieckförmigen Grundstücke Nr. 397, 398 und 403 wurden nur sehr begrenzte überbaubare Flächen festgesetzt. Somit hätten sich zwangsläufig Grundstücke ergeben, die überhaupt nicht bebaubar gewesen wären (Parzellen 397 und 398) bzw. mit einer Fläche von rd. 750 – 800 m² den heutigen Notwendigkeiten an dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht würden.

Es ist daher vorgesehen, die überbaubare Grundstücksfläche jeweils nach Süden zu erweitern. Damit werden bessere Grundstücksaufteilungen und etwa zwei zusätzliche Gebäude ermöglicht.

Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Belange der Bodenordnung, der Denkmalpflege sowie der Abfallbeseitigung entstehen durch die Änderung nicht.

Da die bauliche Ausnutzbarkeit mit 0,4 der Grundfläche durch die vereinfachte Änderung nicht erweitert wird, ist keine Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Die vereinfachte Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht.

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) – SGV. NRW 2023, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NW. S. 766), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27:08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), 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 05.02.2004 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 des Bebauungsplanes Nr. 1, „Höfener Gärten"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Höfener Gärten"

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ist die Ziffer 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2 bis 5 sind nicht zulässig.

überbaubare Grundstücksfläche

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.

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — offene Bauweise

Firstrichtung für Hauptgebäude

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

Auf dem Flurstück 403 der Flur 8 sind Satteldächer nur mit einer Dachneigung von 28 – 38° zulässig.
Auf den Flurstücken 397 und 398 der Flur 8 sind Satteldächer nur mit einer Dachneigung von 28 – 35° zulässig.

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Natur- oder dunkle Kunstschieferdeckungen zulässig.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Drempel sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig.

Die Traufhöhe darf, gemessen vom natürlichen Gelände, an der Bergseite 3,50 m und an der Talseite 6,00 m nicht übersteigen.

C. Hinweis

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/9 37 50, Fax 0 27 61/24 66), *unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage* in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

D. 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 . 05.02.2004

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister Schriftführer

Satzung der Stadt Netphen
8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Höfener Gärten", Gemarkung Herzhausen, M. 1 : 500, vom 16.02.2004