Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, "In den Haincher Eichen", Gemarkung Irmgarteichen.

Der Bebauungsplan setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen und allgemeines Wohngebiet fest. Im Rahmen der Umlegung wurden die Grundstücke im Planbereich neu geordnet. Da Baugrenzen und Baulinien sehr eng begrenzte überbaubare Grundstücksflächen beinhalten, die nicht mehr zu den neuen Grundstückszuschnitten passen, soll mit der Änderung nunmehr durch Festsetzung von Baugrenzen eine dem jeweiligen Grundstückszuschnitt entsprechende überbaubare Fläche festgesetzt werden. Gleichzeitig wird die Grenze unterschiedlicher Nutzung geringfügig geändert und damit den Erfordernissen nach der Bodenordnung angepaßt.
Mit der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben erhalten. Die Planung wirkt sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Plangebiet wohnenden Menschen aus. Das Sichtdreieck an der Einmündung "In der Eiche" wurde den Erfordernissen angepaßt und dabei die Ausnutzung der Grundstücke verbessert.

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GVNW 1984 S. 475) und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBL. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBL. I S. 1763) und der Dritten Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 17.12.1987 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 (1 u. 7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung.

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauONW

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 zugelassen.

Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur als Ausnahme zulässig.

Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. In begründeten Fällen ist eine Ausnahme möglich.

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0.7) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

O — Offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

398,4 — Fahrbahn mit Höhenpunkt

Gehweg

Sichtdreieck

TH 6,00 m — Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil, z.B. nicht größer als 6,00 m

THB 3,60 m — Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil, z.B. nicht größer als 3,60 m an der Bergseite

B. Nachrichtlich übernommene Gestaltungsvorschriften

Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauO NW

SD — In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit SD gekennzeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig, ausgenommen Garagen und eingeschossige Anbauten bzw. Gebäudeteile.

25 - 35° — Für Satteldächer sind nur die in den einzelnen Bereichen des Bebauungsplanes angegebenen Dachneigungen zulässig.

Z.B. 25 - 35°: In diesem Bereich sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 25 - 35° für die Hauptgebäude zulässig.

Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen. Es sind für diese Materialien nur die Farben grau und braun zulässig.

Als Grauton ist mindestens basaltblau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen vorbehaltlich des Absatzes 2 nur aus einem Spriegelzaun, einer lebenden Hecke oder aus Maschendraht in Verbindung mit einer lebenden Hecke bestehen und eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Falls es die natürlichen Geländeverhältnisse erfordern, sind Stützmauern zulässig. Sie dürfen in der äußeren Ansicht nicht aus Ziegelsteinen oder schalungsrauhem Beton hergestellt werden.

C. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 17.12.1987

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer