Begründung

zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, „In den Haincher Eichen", Gemarkung Irmgarteichen

Der Bebauungsplan Nr. 3, „In den Haincher Eichen", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen fest.

Für das Flurstück 373 der Flur 2, Gemarkung Irmgarteichen, ist im Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche auf den nördlichen Grundstücksteil begrenzt. Im Laufe der Jahre (seit 1969) haben sich auch im Baugebiet „In den Haincher Eichen" die Auffassungen hinsichtlich der notwendigen Grundstücksgrößen wesentlich gewandelt. Die Grundstücke werden kleiner bemessen, auch um die Kosten für ein Wohnhaus finanzieren zu können.

Es ist daher vorgesehen, für den südlichen Bereich des Flurstücks 373 eine überbaubare Grundstücksfläche für ein kleines freistehendes Gebäude festzusetzen.

Unter Berücksichtigung der im § 6 BauO NW festgesetzten Abstandflächen sind die notwendigen Grenzabstände von 3,00 m einzuhalten.

Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Belange der Bodendenkmalpflege, 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.

Durch die einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit und der Traufhöhe sowie die Einhaltung der Vorschriften der Landesbauordnung werden nachbarschaftliche Belange berücksichtigt.

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 Artikel 12 des Gesetzes 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 08.07.2004 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. 3, „In den Haincher Eichen"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, „In den Haincher Eichen"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, „In den Haincher Eichen"

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

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur als Ausnahme zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,7 — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — offene Bauweise

TH ≤ 6,00 — Traufhöhe max. 6,00 m

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

1. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 – 45° zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke Dillenburger Straße 14 und Rotdornweg 2. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Dachneigungen sind hier Hauptgebäude mit Satteldächern mit einer Neigung von 28 – 45° zulässig.

   Die v. g. Festsetzungen gelten nicht für Garagen und eingeschossige Anbauten sowie Gebäudeteile.

2. Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

   1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen, 5. Zinkblech (verwittert).

   Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau, Braun und Rot zulässig. Als Grauton ist mindestens lichtgrau nach RAL 7035 oder dunkler, als Braunton mindestens ockerbraun nach RAL 8001 oder dunkler und als Rotton sind mindestens die Farben Rot-Orange nach RAL 2001, Karminrot nach RAL 3002, Rubinrot nach RAL 3003, Braunrot nach RAL 3011 oder Tomatenrot nach RAL 3013 oder dunkler zu wählen.

   Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

3. Dachaufbauten sind zulässig, wenn

   a) sie max. 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten,
   b) die Neigung des Hauptdaches mindestens 30° beträgt,
   c) sie bei Dachneigungen < 30° als Quergiebel ausgebildet werden.

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 08.07.2004

(SIEGEL)	GEZ. BARTSCH	GEZ. SCHÄFER
	Bürgermeister	Schriftführer