Begründung

zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, "In der Seifenwiese", Gemarkung Irmgarteichen

Der Bebauungsplan "In der Seifenwiese" setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen auch überbaubare Grundstücksflächen fest.

Inzwischen sind die bebaubaren Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend bebaut. Durch den Zeitablauf von der Rechtskraft des Bebauungsplanes 1967 bis heute haben sich vermehrt Erweiterungswünsche für die Überbaubarkeit der Grundstücke ergeben, um Anbauten an den Wohngebäuden zu ermöglichen.

Mit dieser Änderung werden daher die überbaubaren Flächen im Plangebiet für eine städtebaulich bessere Ausnutzung neu geordnet.

Da keine weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden sollen, hat die Änderung keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, jedoch wird durch die bessere Ausnutzung der Grundstücke mit Grund und Boden sparsamer und schonender umgegangen.

Da die Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ mit dieser Änderung nicht verändert werden, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Die Änderung ist mit der städtebaulichen Konzeption vereinbar.

Zur Durchführung der Planung ist keine Umlegung nach dem BauGB erforderlich. Der anfallende Hausmüll wird zur Deponie "Winterbach" in Netphen-Herzhausen gebracht. Bodenmassen aus dem Straßenbau fallen nicht an, da die Verkehrsanlagen vorhanden sind. Der Bodenaushub aus der Baugrube wird auf dem Grundstück zur Angleichung an die Verkehrsfläche bzw. zur Grundstücksgestaltung verwendet.

Die Änderung wirkt sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen aus.

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 20.03.1996 (GV. NW. S. 124), 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 Gemeinde Netphen in der Sitzung am 19.08.99 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, "In der Seifenwiese", Gemarkung Irmgarteichen

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise werden zugelassen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die übrigen Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

sind nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen sowie Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen 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

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und Garagen sind auf einem Streifen von 1.50 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.

Die Fläche parallel zu Fließgewässern ist in einem Abstand von 3.00 m von wasserwirtschaftlich unverträglichen Nutzungen (z. B. Bebauung) freizuhalten.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,4) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

o — offene Bauweise

Die Hauptfirstrichtung des Gebäudes ist entsprechend der Einzeichnung in dem zeichnerischen Teil anzuordnen.

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

Obstwiese

Umformerstation

Fläche für Versorgungsanlagen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Landstraße

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften

SD
28 - 38°

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 28 - 38° zulässig, ausgenommen Garagen und eingeschossige Anbauten bzw. Gebäudeteile.
Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen
Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau und Braun zulässig. Zulässig als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler.
Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese max. 50 % der Trauflänge ausmachen.
Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, können Ausnahmen gemäß § 73 in Verbindung mit § 86 (5) BauO NW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

THT ≦ 6,00 m — Die Traufhöhen dürfen an der Talseite (THT) 6,00 m nicht überschreiten.

THB ≦ 3,40 m — Die Traufhöhen an der Bergseite (THB) dürfen in dem im Bebauungsplan für eine eingeschossige Bebauung festgesetzten Bereich 3,40 m und für den zweigeschossig festgesetzten Bereich 6,00 m nicht überschreiten.

C: Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB

Wasserfläche

D. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstückgrenzen

vorhandene Gebäude

E. 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 Entdekkung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde 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).

F. 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 19.08.99

(Siegel)

gez. Bartsch	gez. Heinz	gez. Müller
Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer