Begründung

Die Gemeinde Irmgarteichen hatte bereits in den Jahren 1964/65 den Entwurf für die Bebauung des gesamten "Pastoratsfeldes" erstellt. Hieraus wurde jedoch nur der 1. Abschnitt " 1a Pastoratsfeld" rechtsverbindlich und auch realisiert. In der Zwischenzeit ist durch die Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken in Irmgarteichen die Aufstellung des Erweiterungsplanes erforderlich.
Wegen der bisherigen Trasse der Umgehungsstraße Irmgarteichen/Hainchen konnte jedoch in den letzten Jahren eine abschließende Bearbeitung nicht erfolgen. In der Zwischenzeit ist zwischen den beteiligten Dienststellen Kreis Siegen, Landschaftsverband und Landesplanungsgemeinschaft vereinbart worden, eine andere ortsnähere Umgehungsstraße planerisch festzulegen. Hierdurch wird das Baugebiet "Pfarrfeld" nicht mehr beeinträchtigt.

Die Erschließung erfolgt von der bereits ausgebauten Straße "Im Pfarrfeld" aus, die lediglich erweitert werden muß. Davon wird ein Stichweg das rückwärtige Gelände erschließen. Die Wasserversorgung wird durch Verlängerung bestehender Leitungen sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung wird durch Einleitung in die Kanalisation mit Anschluß an die Kläranlage unterhalb Salchendorf bis zum Bezug der Häuser möglich.

Die Bebauung soll gestaltungsmäßig so erfolgen, daß den Oberliegern eine Aussicht gewährleistet werden kann. Die Bebauungszeile unterhalb der Straße "Im Pfarrfeld" und des Stichweges wird daher mit einem Flachdach versehen. Die Anzahl der Einheiten sind so vorgesehen, daß jeweils eine Gruppenbaumaßnahme (10 Einheiten) möglich ist. Im südlichen Teil des Plangebietes soll lediglich eine eingeschossige Bauweise vorgesehen werden. Dadurch wird eine zu starke Beeinträchtigung des Bereiches um die Kirche vermieden.

Eine Umlegung nach dem BBauG ist nicht erforderlich.

Die Kosten der Erschließung betragen:

Straßenbau	315.000,-- DM
Grünanlagen	25.000,-- DM
Wasserleitung	50.000,-- DM
Kanalisation	110.000,-- DM
	500.000,-- DM

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975 S. 91/SGV. 2020) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1975 (GV. NW. S.304.)

§ 2 u.9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 23.6.1960 (BGBl I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237).

§ 4 der 1. Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 299/SGV. 232) in Verbindung mit

§ 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) in der Fassung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 8.9.1976 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW ergänzt durch Beitrittsbeschluss vom 24.2.1977 als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 (1 + 5) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr 4

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
*1
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 nichts anders zulassen, ist ein Abstand von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlichen 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.

a) Nicht Überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem § 14 (1) BauNVO außer Garagen sind nicht zulässig.

b) Nicht Überbaubare Grundstücksflächen (Sichtfläche)
Sie sind oberhalb einer Höhe von 60 cm gemessen von der Fahrbahnoberkante von allen Sichthindernissen freizuhalten.

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0.7) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Bei eingeschossiger Bauweise kann Ausnahmsweise ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist

O — Offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

Böschung / GEHWEG / FAHRBAHN / GEHWEG — Verkehrsfläche

Grünfläche

Kinderspielplatz

Parkanlage

*2
B. Gestaltungsvorschriften

SD 28–38° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von z.B. 28-38° Dachneigung zulässig.

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden. Dachgauben sind nicht zulässig

TH<6.00m — Die Traufhöhe von z.B. 6,00 m an der Talseite darf nicht überschritten werden.

C. Sonstige Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

vorhandene Gebäude

375 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 24.2.77

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister | Ratsmitglied | Schriftführer

*1
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z.B. bei Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf usw. erkennbar sind. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

*2 — Fläche für Versorgungsanlage (Umformerstation)

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 4, „Im Pfarrfeld“, Gemarkung Irmgarteichen, vom 16.07.1992

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 1984 S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV. NW. vom 21.03.1990 S. 141), und des § 81 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419 ber. S 532) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 09.07.1992 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4, „Im Pfarrfeld“, Gemarkung Irmgarteichen.

§ 3
Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 3 BauO NW.

§ 4
Besondere Anforderungen

1. Für Hauptgebäude auf den Grundstücken Gemarkung Irmgarteichen, Flur 1, Nr. 180 – 185, 195, 199, 209 und 210, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 – 38° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten und Quergiebel.

2. Flur Hauptgebäude auf den Grundstücken Gemarkung Irmgarteichen, Flur 1, Nr. 163 – 169 und 172 – 174, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 – 30° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten und Quergiebel.

3. Bei geneigten Dächern 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.

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

4. Dachaufbauten sind zulässig, wenn

   a) diese max. 50 % der Trauflänge ausmachen,
   b) die Neigung des Hauptdaches mindestens 30 ° beträgt.

   Bei Neigungen des Hauptdaches größer als 25° und kleiner als 30° sind Dachaufbauten nur in Form eines Quergiebels zugelassen.

5. Die Traufhöhe darf 6,00 m an der Talseite nicht überschreiten.

§ 5
Ausnahmen

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, können Ausnahmen gemäß § 81 (5) in Verbindung mit § 68 BauO NW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

§ 6
Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 81 (5) in Verbindung mit § 68 BauO NW.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 BauO NW.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Das Ortsbild von Irmgarteichen wird durch Satteldächer mit dunkel getönten (schieferfarbenen) Dacheindeckungsmaterialien geprägt. Damit diese für das Ortsbild typische Dachlandschaft erhalten bleibt, werden mit dieser Satzung Gestaltungsvorschriften erlassen, die diesem Ziel dienen sollen.

Mit der Zulassung von Dachaufbauten, wenn auch in einer eingeschränkten Größenordnung, wird den berechtigten Wünschen nach Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoß entsprochen. Dies führt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.