Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, "Im Pfarrfeld"

Der Bebauungsplan "Im Pfarrfeld" setzt u.a. die überbauberen Grundstücksflächen fest. Durch die Vermessung sind relativ schmale Grundstücke gebildet worden, die auch in Bezug auf die Verkehrsflächen in einigen Bereichen eine Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich machen. Darüber hinaus ist die Gebäudestellung für das Grundstück am Ende der Straße B in Bezug auf die Himmelsrichtung unglücklich dargestellt.

Für einen Bereiche soll nun die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig erweitert und neu festgesetzt werden.

Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre eine nichtbeabsichtigte Härte für die Bauherrn, zumal die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Durch die Änderung wird lediglich die überbaubare Grundstücksfläche für Teilflächen des Flurstückes 198 erweitert und neu festgesetzt. Damit wird eine bessere Gebäudestellung in Bezug auf die Himmelsrichtung und die Verkehrsflächen möglich. Die Kosten der Erschließung erhöhen sich nicht.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die damit zu treffenden Festsetzungen entstehen keine Beeinträchtigungen für die Umlegung.

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 11.7.1978 (GV NW S. 290/SGV. NW. 2023) und

§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl I, S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 19.06.1979 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 in Verbindung mit § 13 BBauG als Satzung beschlossen.

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

WA — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1.vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
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 Grundstückefläche

Die tatsächlichen bebaubaren Grundstückeflächen 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 Grundstückeflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

a) Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

b) Nicht überbaubare Grundstückeflächen (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

Böschung — Straßenbegrenzungslinie

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 Grundstückagrenzen [1] Ordnungsnummern zur Grundstücksaufteilung.

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

vorhandene Gebäude

375 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

D. Inkrafttreten

Diese Setzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 19.06.1979

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführerin

*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)