Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, "Auf der Gasse" und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, "Wiesenau", Gemarkung Nenkersdorf.

Die Bebauungspläne Nr. 2, "Wiesenau" und Nr. 4,"Auf der Gasse", setzen neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen und allgemeines Wohngebiet fest.
Da die Verkehrsflächen den heutigen Vorstellungen und örtlichen Gegebenheiten nicht mehr entsprechen, soll mit der Planänderung eine den Erfordernissen entsprechende Verkehrsanlage festgesetzt werden.
So wird aus Gründen der Gestaltung und zur Erzielung geringer Fahrgeschwindigkeiten des Kraftfahrzeugverkehrs der Buchenweg als gemischt zu nutzende Verkehrsfläche mit Grünpflanzungen geplant.
Durch die Festsetzung von Bäumen in der gemischt zu nutzenden Verkehrsfläche wird gleichzeitig die Gestaltung des Straßenraumes und ein ausreichendes Angebot von Stellflächen für den ruhenden Verkehr geschaffen. Dabei wird die Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,75 m festgesetzt.
Mit dieser Planung wird auch den Wünschen der betroffenen Anlieger entsprochen, die primär eine wirtschaftliche und gleichzeitig eine den Wohnwert des Baugebietes erhöhende Erschließungsanlage wünschen.

Die vom Buchenweg abzweigenden Wege werden mit Ausnahme der Parz. 16 und 31, Flur 3, Gemarkung Nenkersdorf als Wirtschaftswege festgesetzt, damit die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gut zu erreichen sind. Die Wegeparzelle Nr. 31 wird zur Erschließung des Flurstückes 33 teilweise als gemischt zu nutzende Verkehrsfläche mit 4,oo m Breite ausgebaut.
Der Rest dieser Wegefläche wird als Wirtschaftsweg für die Belange der Landwirtschaft festgesetzt.

Die Wegeparzelle Nr. 16 wird als unbefestigter Fußweg festgesetzt, damit den Anwohnern des Buchenweges eine kurze Wegstrecke zur Bushaltestelle angeboten wird.

Alle übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne bleiben erhalten.

Die Planung wirkt sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesen Plangebieten wohnenden Menschen aus. Zur Realisierung dieser Änderungen ist keine gesetzliche Bodenneuordnung nach dem BBauG erforderlich.
Die Kosten der Erschließung verteuern sich für die Änderungsgebiete durch den reduzierten Ausbau des Buchenweges nicht.

Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunde entdeckt werden, so sind diese der Gemeinde und dem Museum für Archäologie, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Baudenkmale sind nicht innerhalb des Planbereiches vorhanden. Somit werden durch die Planung der Gemeinde keine denkmalspflegerischen Belange berührt.

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 8.1984 (GV. NW. 1979 S.475)

§ 2 und § 1o des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) 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 13.5.1985 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 1o BBauG als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungspläne

Plangebietsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2, "Wiesenau"

Plangebietsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4, "Auf der Gasse"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO
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) Bau NVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2 - 6 sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche
Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 Bau NVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände.
Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 der Bau NVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.
Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig. Bei einer parallelen Aufstellung der Garage zum Fahrbahnrand ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

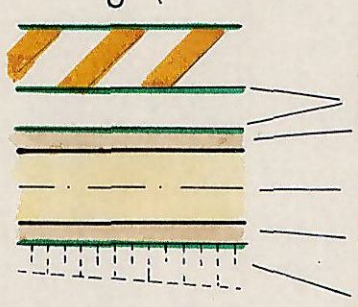
Baulinie

Baugrenze

(0.8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — offene Bauweise



gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Anpflanzung von Bäumen

Flächen für Versorgungsanlagen

Umformerstation

B. Gestaltungsvorschriften (nachrichtlich)

SD — In diesem Bereich sind nur Satteldächer zulässig, ausgenommen Garagen und eingeschossige Anbauten.

25-38° — Dachneigung entsprechend dem zeichnerischen Teil.

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Die Drempelhöhe darf das Maß von 0,75 m nicht überschreiten. Dachgauben sind nicht zulässig. Die talseitige Traufhöhe darf 6,00 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 0,8o m Höhe nicht überschreiten. Massive Grundstückseinfriedigungen müssen von der Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

C. Nachrichtliche Darstellung

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

10 kV Freileitung

·375 — Höhenpunkte

vorhandene Böschungen

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.
Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 13.5.1985

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer