B e g r ü n d u n g

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Auf der Gasse" wird erforderlich, um die in diesem Gebiet einsetzende Bebauung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken und die erforderlichen Verkehrsflächen freizuhalten.

Das Gebiet liegt nordwestlich der L 719 und schließt an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 "Wiesenau" an. Der straßenmäßige Anschluß erfolgt entsprechend den Auflagen des LSBA zum Bebauungsplan Nr. 2 "Wiesenau". Die Querwege Parzellen Nr. 7, 27 und 31 stellen Fußwege dar. Sie sollen bis zur endgültigen Fertigstellung der Erschließungsanlagen dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehen. Der eingetragene Wendehammer im Buchenweg hat nur provisorischen Charakter. Er soll das Wenden von PKW im Buchenweg ermöglichen. Der Buchenweg selbst schließt in der alten Ortslage Nenkersdorf an die L 719 (Sieg-Lahn-Straße) an. Die Wasserversorgung des Baugebietes ist sichergestellt. Da der Ortsteil Nenkersdorf noch nicht an eine Kläranlage angeschlossen ist, müssen die Abwässer in Kleinkläranlagen vorgeklärt und dem Vorfluter (Sieg) zugeführt werden.

Kosten der Erschließung

Straßenbau	230.000,-- DM
Kanalisation	70.000,-- DM
	300.000,-- DM

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.8.1969 (GV. NW. S. 656 / SGV. 2020),

§§ 2 u. 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 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 (BauO NW) in der Fassung vom 2.12.1969 (GV. NW. S. 859)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 9.3.72 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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.

WA

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) allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2 - 6 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.

im WA - Gebiet

Überbaubare Grundstücksflächen
Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO 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 BauNVO 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.

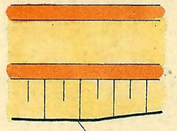
0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0.8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche können die zur Verkehrsfläche gehörenden Böschungsflächen, soweit sie im Besitz der Anlieger verblieben sind, in die anrechenbare Grundstücksgröße gem. § 19 (3) BauNVO einbezogen werden.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — offene Bauweise



Verkehrsfläche

Gehweg

Fahrbahn

Gehweg

Böschung

Straßenbegrenzungslinie

Sichtflächen

Sie sind oberhalb einer Höhe von 60 cm, gemessen von Fahrbahnoberkante, von allen Sichthindernissen freizuhalten.

Flächen für Versorgungsanlagen

Umformerstation

B. Gestaltungsvorschriften

SD — Satteldach
An die im Bebauungsplan als vorhandene Gebäude dargestellten Häusern sind Anbauten mit Flachdachabschluß ausnahmsweise zulässig.

28-35 ° — Dachneigung z.B. 28 - 35°

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 80 cm Höhe nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

C. Nachrichtliche Darstellung

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

10-KV-Freileitung

370 — Höhenlinien 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.

Bebauungsplan Nr. 4, „Auf der Gasse“, Gemarkung Nenkersdorf

Gestaltungsvorschriften
(entsprechend schriftlichem Teil des Bebauungsplanes)

B. Gestaltungsvorschriften

SD Satteldach
An die im Bebauungsplan als vorhandene Gebäude dargestellten Häuser sind Anbauten mit Flachdachabschluss ausnahmsweise zulässig.

28° - 35° Dachneigung z. B. 28 – 35°

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 80 cm Höhe nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.