Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Wiesengarten", Gemarkung Nenkersdorf

Der Bebauungsplan Nr. 1, „Wiesengarten", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen fest.

Für das Flurstück 385 der Flur 4, Gemarkung Nenkersdorf, wird die überbaubare Grundstücksfläche bis auf 3,00 m an das Flurstück 20 der Flur 4 und die Straße „Wiesengarten" erweitert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, „Wiesengarten", bleiben erhalten.

Mit der Änderung soll ein weiteres frei stehendes Wohnhaus ermöglicht werden.

Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Belange der Bodendenkmalpflege, der Denkmalpflege sowie der Abfallbeseitigung entstehen durch die Änderung nicht.

Da die bauliche Ausnutzbarkeit durch die vereinfachte Änderung nicht erweitert wird, ist keine Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Die Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und Menschen aus. Ein Festhalten an den Festsetzungen der gültigen Planung wäre eine nicht beabsichtigte Härte für die Eigentümer. Eine Bodenordnung nach dem BauGB ist nicht notwendig.

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) – SGV. NRW 2023, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV. NW. S. 811), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), 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 Stadt Netphen in der Sitzung am 08.05.2003 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1, „Wiesengarten", Gemarkung Nenkersdorf

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Wiesengarten"

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden zugelassen. Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen), Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.

überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NRW über Abstandflächen. 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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,4) — Geschossflächenzahl (GFZ)

I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

o — offene Bauweise

Verkehrsfläche

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

SD
28–38°

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 28 – 38° zulässig.

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

Dachaufbauten sind zulässig, wenn

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

Drempel sind bis zu 0,50 m Höhe zulässig.

Grundstückseinfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind bis max. 0,80 m zulässig.

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, können Ausnahmen gemäß § 86 Abs. 5 in Verbindung mit § 73 BauO NRW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

C. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.
Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 08.05.2003

GEZ. BARTSCH
Bürgermeister

GEZ. SCHWUNK
Schriftführer

Satzung der Stadt Netphen
2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Wiesengarten", Gemarkung Nenkersdorf, vom 14.05.2003