Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, "Wiesenau"

Der Bebauungsplan "Wiesenau" setzt für die einzelnen Grundstücke überbaubare Grundstücksflächen fest. Für die schon bei Planaufstellung im Jahre 1966 bestehenden Gebäude ist diese jedoch so eng begrenzt worden, daß keine oder nur geringe bauliche Erweiterungen möglich sind. Die heutigen Wohnbedürfnisse erfordern auch hier Anbauten.

Dieses gilt auch für das Grundstück Gemarkung Nenkersdorf, Flur 3, Nr. 64.
Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre eine nichtbeabsichtigte Härte für den Bauherrn, zumal die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Durch die Änderung wird lediglich die überbaubare Grundstücksfläche für das Flurstück 64 erweitert und neu festgesetzt. Durch die Änderung wird eine Umlegung nach dem BBauG nicht erforderlich. Die Kosten der Erschließung erhöhen sich nicht. Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die damit zu treffende Festsetzung entstehen keine Beeinträchtigungen für die Umgebung.

Präampel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 19. Dezember 1974 (GV. NW. 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1975 (GV. NW. S. 304/SGV. NW. 2023),

§ 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 26.1.1978 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 13 BBauG als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 (1) und (7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

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) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherberungsgewerbes) 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 im WA Gebiet aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 4,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich 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.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0.8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — Offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg / Fahrbahn / Gehweg — Verkehrsfläche

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 Bau ONW nachrichtlich

SD 28-35° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von z.B. 28 - 35 ° zulässig.

↔ — Hauptfirstrichtung

Bei Satteldächern sind nur braun getönte Pfannen, Asbestzementplatten sowie Schieferdeckungen zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden. Dachgauben sind nicht zulässig.

THB ≦ 3.40 m
THT ≦ 6.00 m

Der Drempel darf höchstens 50 cm, von Oberkante Decke gemessen, betragen.
Die Traufhöhe von z.B. 3,40 m an der Bergseite darf nicht überschritten werden.
Die Traufhöhe von z.B. 6.00 m an der Talseite darf nicht überschritten werden.
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen nur aus einem Spriegelzaun, einer Hecke oder aus Maschendraht in Verbindung mit einer Hecke bestehen. Der Zaun darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Werden Stützmauern errichtet, so sind diese aus Bruchsteinen, Waschbeton, Sichtbeton oder Klinkerverblendung herzustellen.

C. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

346 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 26.1.1978

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer