Begründung

Im Ortsteil Nenkersdorf sind im Laufe der Jahrhunderte z.T. sehr verstreut liegende Gebäude entstanden, die heute weitgehend zu Wohnzwecken genutzt werden. In den letzten Jahren wurden dann in den Randzonen Bebauungspläne aufgestellt, um hier die geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Um jedoch in dem Bereich zwischen altem Ortskern und den Randbereichen keine ungeordnete Entwicklung zuzulassen und um die verkehrliche Erschließung zu sichern, sollan auch die Zwischenräume durch Bebauungspläne abgedeckt werden.

Darüber hinaus haben die Träger öffentlicher Belange in der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 4 "Auf der Gasse" die Sicherung der Erschließungsstraße in westlicher Richtung durch einen Bebauungsplan gefordert.

Das Plangebiet Nr. 5 "Buchenweg" schließt daher an das Plangebiet Nr. 4 "Auf der Gasse" in westlicher Richtung an und reicht bis an die alte Ortslage heran.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der im Plangebiet verlaufenden L 719 (Sieg-Lahn-Straße) aus über den Buchenweg. Ein weiterer Anschluß und somit der Ringverkehr ist über die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Auf der Gasse" festgesetzten Sahlbachstraße an die L 719 gegeben. Der Buchenweg wird hinsichtlich der Ausbaubreiten den Richtlinien angepaßt. Von dieser Straße führt in nördlicher Richtung ein Wirtschaftsweg ab, der im wesentlichen der Holzabfuhr dient. Gerade der Einmündungsbereich in den Buchenweg nimmt hinsichtlich der Gestaltung hierauf Rücksicht. In diesem Bereich werden auch sechs Parkplätze angeordnet, da aus topographischen Gründen andere Möglichkeiten nicht gegeben sind. ie von der L 719 aus vorgesehenen Grundstücke erhalten eine Stelle für die Zu- und Abfahrten.

Die Wasserversorgung des Ortsteiles Nenkersdorf und auch des neuen Plangebietes ist sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung soll später durch den in der L 719 zu verlegenden Hauptsammler erfolgen. Dieser wird im Zuge des Ausbaues der L 719 (etwa ab 1978) verlegt werden.

Die Gestaltung der Bebauung paßt sich der Umgebung an. Sie entspricht den bisher getroffenen Festsetzungen in den anderen Plangebieten.

Sollte eine freiwillige Realisierung des Plangebietes nicht möglich sein, wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach dem BBauG durchgeführt.

Kosten der Erschließung:

| | |
|---|---|
| Straßenbau: | 375.000,-- DM |
| Kanalisation: | 125.000,-- DM |
| | 500.000,-- DM |

Präambel

Neu

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 8.4.1975 (GV. NW. S. 304/ SGV NW. 2023

§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 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). * i.V.m. Artikel 3 § 1 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes zur Änderung des( BBauG.) vom 18. August 1976 (BGBL. I. S. 2221)

§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Bau O NW) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV. NW. 1970 S. 96 ) geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV. NW. 1976 S. 264/SGV. NW 232 ) in Verbindung mit

§ 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein - Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung vom 21 April 1970 (GV. NW. 1970 S. 299 )

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 27.1.1977 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 Nr. 5

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) und Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig.

Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Garagen müssen im WA und MI 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 3,00 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.

a) Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

b) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Sichtfläche)

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

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0.8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — Offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

GEHWEG / FAHRBAHN / GEHWEG / BÖSCHUNG — Verkehrsfläche

P — Öffentliche Parkfläche

ZF: — Zufahrt (Ein- und Ausfahrt)

8. Gestaltungsvorschriften

SD 25-38° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von z.B. 25 - 38 ° zulässig.

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden. Dachgauben sind nicht zulässig.

C) Sonstige Darstellungen

- geplante neue Grundstücksgrenzen
- vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- vorhandene Gebäude
- 376 — Höhenlinie 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.

E. Dieser Plan gilt als Anlage zur Niederschrift vom 27.1.1977

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

**Bebauungsplan Nr. 5, „Buchenweg“, Gemarkung Nenkersdorf**

**Gestaltungsvorschriften**
(entsprechend schriftlichem Teil des Bebauungsplanes)

**SD 25° - 38°**

In den mit SD gekennzeichneten gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von z. B. 25 – 38° zulässig.

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden. Dachgauben sind nicht zulässig.

# Satzung

**zur 1. Änderung der Satzung über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 5, „Buchenweg“, Gemarkung Nenkersdorf, vom 30.06.2000**

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV. NW. S. 386) - SGV. NW. 2023 und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218/982), zuletzt geändert am 09.11.1999 (GV. NW. S. 622), hat der Rat der Stadt Netphen am 27.06.2000 die nachstehende Satzung beschlossen.

## § 1
## Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

## § 2
## Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, „Buchenweg“, Gemarkung Nenkersdorf.

## § 3
## Besondere Anforderungen

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 25 - 38° zulässig, ausgenommen Garagen und eingeschossige Anbauten bzw. Gebäudeteile.

## § 4
## Abweichungen

Für Abweichungen gilt § 73 in Verbindung mit § 86 (5) BauO NW.

## § 5
## Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) BauO NW.

## § 6
## Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

**Begründung:**

Mit der Zulassung anderer Dachformen auf Garagen, eingeschossigen Anbauten und Gebäudeteilen erfolgt eine Anpassung der Dachlandschaft an die Bebauungspläne Nr. 2, „Wiesenau“, und Nr. 4, „Auf der Gasse“, in der Gemarkung Nenkersdorf.

Im Übrigen wird berücksichtigt, dass jeder Ortsteil in der Stadt Netphen sein eigenes unverwechselbares Gesicht hat, das bestimmt wird durch die Stellung der Gebäude im Raum, durch die Gebäudehöhen sowie die Dachlandschaft. Diese Merkmale sind über Jahrhunderte gewachsen und machen in ihrer Gesamtwirkung den unverwechselbaren Ortscharakter aus. Diese vertrauten Ortsbilder gilt es zu wahren.