Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, "Buchenweg", Gemarkung Nenkersdorf.

Der Bebauungsplan Nr. 5, "Buchenweg" setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen und allgemeines Wohngebiet fest.
Zur Erhaltung der St. Barbara-Kapelle ist es erforderlich, den Einmündungsbereich des Buchenweges in die Landstraße geringfügig in Richtung Walpersdorf zu verschieben, damit bei der Absenkung der Fahrbahnoberfläche die Fundamente der Kapelle nicht freigelegt werden. Gleichzeitig wird die Fahrbahnbreite des Buchenweges von 6,OO m im Einmündungsbereich bis zum Haus Krämer auf 5,5o m reduziert. Nach der Anbindung des aus nordost kommenden Wirtschaftsweges erfolgt eine weitere Reduzierung der Fahrbahnbreite von 5,5o m bis auf 4,75 m. Dabei wird an der Talseite des Buchenweges bis an die gemischt zu nutzende Verkehrsfläche ein 1,5o m breiter Fußweg und an der Bergseite ab Kapelle ein O,5o m breiter Schrammbord festgesetzt, um dem tatsächlichen Bedarf zu entsprechen.

Aus Gründen der Gestaltung und zur Erzielung geringerer Geschwindigkeiten für den Kraftfahrzeugverkehr wird der Buchenweg außerhalb der Gefälle- und Steigungsbereiche als gemischt zu nutzende Verkehrsfläche mit 6,75 m Breite festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird auch den Wünschen der betroffenen Anlieger entsprochen, die primär einen wirtschaftlichen und gleichzeitig eine den Wohnwert des Baugebietes erhöhende Erschließungsanlage wünschen. Durch die Festsetzung von Bäumen in der gemischt zu nutzenden Verkehrsfläche wird für den ruhenden Verkehr ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen und die Gestaltung des Straßenraumes geschaffen.
Der vom Buchenweg nach Nordwest abzweigende Weg wird als Wirtschaftsweg für die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt.
Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben erhalten.
Die Planung wirkt sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Plangebiet wohnenden Menschen aus. Zur Realisierung dieser Änderung ist keine gesetzliche Bodenneuordnung nach dem BBauG erforderlich.
Die Kosten der Erschließung verteuern sich für das gesamte Plangebiet 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

Plangebietsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes

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 landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig.

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

Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauO NW festgelegten Baugrenzen (blau) 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) Bau NVO außer Garagen sind nicht zulässig.
Garagen müssen im WA-Gebiet aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,OO m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 3,OO m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig. Bei einer parallelen Aufstellung der Garage zum Fahrbahnrand ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.
Sichtflächen sind oberhalb einer Höhe von O,60 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, von allen Sichthindernissen freizuhalten.

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — offene Bauweise

gemischt zu nutzende Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Gehweg

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

Anpflanzung von Bäumen

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Fläche.

B. Gestaltungsvorschriften (nachrichtlich)

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, Wellastbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig.
Garagen sind mit Flachdächern auszubilden.
Dachgauben sind nicht zulässig.

Einfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.
Massive Grundstückseinfriedigungen müssen von der Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

C. Nachrichtliche Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

364 — Höhenlinie über NN

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

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer