Begründung

Neben den zentralen Orten wie Netphen, Dreis-Tiefenbach und Deuz sind auch in den kleineren Ortsteilen Bauwünsche vorhanden. Eine Verlagerung der Bautätigkeit nur auf die zentralen Orte zu beschränken, dürfte einer geordneten Strukturentwicklung im Wege stehen. Um im Ortsteil Nenkersdorf die vorhandenen Bauwünsche befriedigen zu können, wird die Erweiterung des Plangebietes "Wiesengarten" durchgeführt.
Die Erschließung bereitet keine Schwierigkeiten. Straße, Wasserleitung und Kanal sind bis zum Bebauungsgebiet vorhanden. Geringe Verlängerungen der Leitungen und der endgültige Ausbau der Straße sind ohne großen finanziellen Aufwand durchzuführen. Bis zum Anschluß des Ortsteiles Nenkersdorf an eine Kläranlage sind die Abwässer nur vorgeklärt dem Kanal zuzuführen. Nähere Einzelheiten sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Kosten der Erschließung:

Straßenbau	114.000,-- DM
Kanalisation	36.000,-- DM
Wasserleitung	8.000,-- DM
	158.000,-- 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 + 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) 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. 853)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 16.12.1971 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A) Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

~~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 gemäß § 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.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) u. 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) Bau NVO sind allgemein zulässig, während die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 - 5 Bau NVO nicht zulässig sind.

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. In begründeten Fällen ist eine Ausnahme möglich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen in Verbindung mit den Bestimmungen der Bau NVO über Bauwiche und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 Bau NVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

0.4
(0.5)

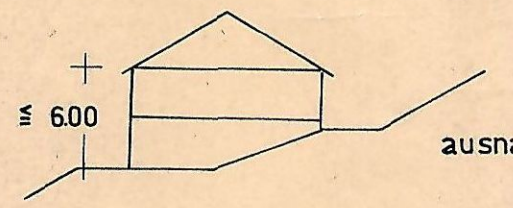
Grundflächenzahl (GRZ)

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 gemäß § 19 (3) Bau NVO einbezogen werden.

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Ausnahmsweise kann gem. § 17 (5) Bau NVO ein Geschoß mehr zugelassen werden, wenn durch die Hanglage bedingt, das Kellergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse gem. § 2 BauO NW anzurechnen sind. Die talseitige Traufhöhe darf jedoch 6,00 m nicht überschreiten.

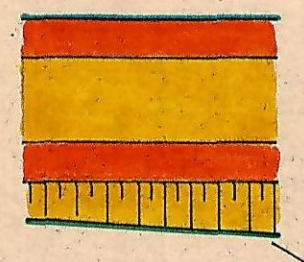


SCHNITT

ausnahmsweise zulässig

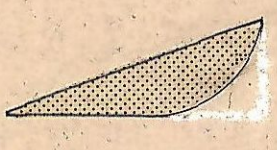
O

offene Bauweise



VERKEHRSFLÄCHE

Straßenbegrenzungslinie


Sichtflächen
Sie sind oberhalb einer Höhe von 60 cm von baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen und Anpflanzungen freizuhalten.

B) Gestaltungsvorschriften

SD

Satteldach 25 - 35°, eine Über-bzw. Unterschreitung der Dachneigung um 3° ist in begründeten Fällen als Ausnahme zulässig.

Dachaufbauten
Dachgauben sind nicht zulässig.

Einfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

C) Nachrichtliche Darstellungen

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

Flurgrenze

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.

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

BÜRGERMEISTER

gez. Müller
RATSMITGLIED

SCHRIFTFÜHRER

Bebauungsplan Nr. 6, „In der Gießе“, Gemarkung Nenkersdorf

Gestaltungsvorschriften
(entsprechend schriftlichem Teil des Bebauungsplanes)

B) Gestaltungsvorschriften

SD Satteldach, 25 – 35°, eine Über- bzw. Unterschreitung der Dachneigung um 3° ist in begründeten Fällen als Ausnahme zulässig.

Dachaufbauten
Dachgauben sind nicht zulässig.

Einfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.