Begründung:

Zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "In der Mühlenbach", Gemarkung Niedernetphen.

Der Bebauungsplan Nr. 1, "In der Mühlenbach" setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen fest.

Aufgrund der Grundstückszuschnitte nach der Vermessung und der Realisierung der Bebauung wurden teilweise die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig überschritten. Mit der Änderung der überbaubaren Flächen soll den tatsächlichen Gegebenheiten und dem Bedarf an Erweiterungsmöglichkeiten entsprochen werden.

Die Angleichung und geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen ergibt aber auch einen besseren planerischen Spielraum und eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Maßnahme nicht berührt.
Zur Durchführung der Änderung ist keine Umlegung nach dem BBauG erforderlich.
Die Erschließungskosten erhöhen sich nicht. Die Änderung wirkt sich auch nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen aus.

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1979 (GV. NW. 1979 S. 594)

§ 2 und § 10 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. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 22. 8.1984 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 BauO NW als Satzung beschlossen.

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

Plangebietsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. vereinfachten Änderung.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WR — Reines Wohngebiet gemäß § 3 Bau NVO

Zulässig sind Wohngebäude

Von den Ausnahmen werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 Bau NVO festgesetzten Baulinien (rot) und Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 Bau NVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO und Garagen werden zugelassen, wenn durch die Erstellung keine Sichtstörung für den Verkehr entsteht.

Baulinie

Baugrenze

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

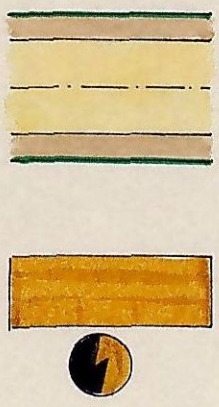
Um bei der vorgeschriebenen eingeschossigen Bauweise die wirtschaftlicht Ausnutzung der Untergeschosse zu erleichtern, ist, soweit diese Untergeschosse gemäß § 2 (5) BauO NW auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind, ausnahmsweise die zweigeschossige Bauweise zugelassen. Dabei darf jedoch die talseitige Traufhöhe 6,00 m nicht überschreiten.

(o) Nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig

0,4 Grundflächenzahl

(0,7) Geschoßflächenzahl

Sichtflächen sind oberhalb einer Höhe von 0,7o m gemessen von OK.-Fahrbahn, von allen Sichthindernissen freizuhalten.



Fläche für Versorgungsanlagen

Umformerstation

B. Festsetzungen gem. § 103 BauO NW

SD In diesem Bereich sind nur Satteldächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und eingeschossige Anbauten.

FD Flachdach

28°-35° Dachneigung entsprechend dem zeichnerischen Teil

Firstrichtung

Dacheindeckung:
Als Dacheindeckung sind möglichst braun getönte Pfannen, ausnahmsweise Schiefer oder schieferfarbene Kunstschieferschablonen zu verwenden. Dies gilt nicht für Flachdächer.

THB | THT Traufhöhe bergseits bzw. talseits in m bei der eingeschossigen Bauweise.

TH≤6,0 Traufhöhe in m bei der zweigeschossigen Bauweise.

C. Sonstige Darstellungen

vorh. Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorh. Gebäude

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 22. 8.1984

gez. Zimmermann	gez. F. Groos	gez. Otterbach
Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer