Begründung zum Bebauungsplan "Wellerseifen"

Das vorgesehene Baugebiet "Wellerseifen" sollte bereits in früheren Jahren planerisch festgelegt und bebaut werden. Wegen der Auswirkungen der damals noch stattfindenden Sprengungen im Ziegelsteingelände konnte dieses Vorhaben nicht weiter verfolgt werden. Nach der Stillegung der Ziegelei besteht nunmehr die Möglichkeit der Nachfrage nach Baugrundstücken im Bereich "Wellerseifen" zu decken. Dabei wird auf der Bebauung entlang der Straßen "Fuchsweg", "Am Wolfshain" und "Im Rehgarten" aufgebaut.

Zur ausreichenden kirchlichen Versorgung des Bereiches Niedernetphen wird eine Gemeindeparzelle für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Die Erschließung soll über die bereits vorhandene Anbindung der Straße "Im Rehgarten" an die L 729 (Frohnhausener Straße) vorgenommen werden. Daneben stellen "Fuchsweg" u. "Dachsweg" Erschließungsstraßen im Separationssystem dar, weil diese Straßen in mehr oder weniger geringem Umfang Sammelfunktionen wahrnehmen. Alle anderen Straße und Wege sollen als gemischt zu nutzende Verkehrsflächen bzw. fußläufige Verbindungen erstellt werden, da hier nur geringe Verkehrsbelastungen vorherrschen werden und der Fußgänger weitgehend Vorrang haben soll. In den Bereichen, in denen am Ende der Wohnwege keine ausreichenden Wendeflächen für das Müllfahrzeug zur Verfügung stehen, werden im Einfahrtsbereich Mülltonnenstandplätze festgesetzt.
Den jeweiligen Bereichen werden eingegrünte Parkplätze zugeordnet, damit der Besucherverkehr nicht die Straßen zum Parken benutzen muß.
Zur lärmmäßigen Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung, aber auch zur besseren landschaftlichen Einbindung wird entlang der Frohnhausener Straße und der L 729 nach Oelgershausen eine öffentliche Grünzone mit einem Lärmschutzwall, der entsprechend bepflanzt wird, festgesetzt.
Die Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost wird nachrichtlich übernommen.
Die für das Gebiet notwendigen Spielflächen werden so festgesetzt, daß sie das Plangebiet abdecken, auf eine gute Erreichbarkeit wurde Wert gelegt.
Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen und dabei hauptsächlich Einfamilienhäuser aufnehmen. Zur Einpassung in die Landschaft und Anpassung an die bestehende Bebauung sollen max. zweigeschossige Häuser errichtet werden können.

Für die vorhandene Bebauung wurde nur das Satteldach festgesetzt, da sehr unterschiedliche Neigungen vorhanden sind. Im übrigen Gebiet wird in Anpassung an die in den ländlichen Bereichen, wie auch in Netphen, übliche und sich am besten in das Landschaftsbild einfügende Satteldachbauweise mit 28 - 38° Neigung eingeplant. Aus Gründen eines ausreichenden Lärmschutzes entlang der L 729 und der damit verbundenen Grundrißgestaltung wird hier als Dachform nur ein Walmdach zugelassen. Damit die höchmäßige Entwicklung der einzelnen Gebäude dem leichten Hang angepaßt wird, sind Berg- und talseitige Traufhöhen vorgesehen.

Zur Realisierung des Planes ist ein Umlegungsverfahren nach dem BBauG erforderlich. Durch die Planungen werden die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden Menschen nicht nachteilig beeinträchtigt.
Es ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, daß die für die erforderliche Erschließung notwendigen Kosten nach Umlegung im Haushaltsplan bereitgestellt werden. Im übrigen werden die Kosten entsprechend den Satzungen umgelegt.

Die Kosten der Erschließung betragen:

Straßenbau	1.500.000,-- DM
Parkplätze	50.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	75.000,-- DM
Wasserleitung	200.000,-- DM
Kanalisation	900.000,-- DM
Grünanlagen	175.000,-- DM
Lärmschutzmaßnahme	100.000,-- DM
	3.000.000,-- DM

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 u. § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976 (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 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763)

§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 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 ...08.09.1983..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen, ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 27.08.1984

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wellerseifen"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grüne Begrenzungslinie der Verkehrsfläche gilt als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) 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 sind die Ziffern

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,

6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

allgemein zulässig.

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

Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen im WA-Gebiet 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.

BAUGRENZE — Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgesetzten 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 Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außer Garagen sind nicht zulässig

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

o — offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie
Schrammbord

Fahrbahn

Gehweg

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

Gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

P — Öffentliche Parkplätze

V — Verkehrsgrün

Sichtflächen sind oberhalb 0,6o m Höhe- vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen, wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

Fläche für Versorgungsanlagen

Umformerstation

Standplatz für Mülleimer an den Müllabfuhrtagen

Grünfläche

Parkanlage

K — Kinderspielplatz bis 14 Jahre

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen

Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes. Lärmschutzwall mit Höhenpunkt

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW

SD 28-38° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind Hauptgebäude nur mit Satteldächern mit der im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigung zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten können in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

Als Dacheindeckung sind bei SD und WD nur dunkel getönte Pfannen, Naturschiefer und dunkle Kunstschieferdeckungen zulässig.

THT § 6,00 — Es ist nur eine talseitige Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil über vorhandenem Gelände zulässig.

THB § 3,00 — Es ist nur eine bergseitige Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

Drempel sind nur bis 0,5o m Höhe zulässig.

Die Hauptfirstrichtung des Gebäudes ist entsprechend der Einzeichnung in dem zeichnerischen Teil anzuordnen.

Grundstückseinfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis max. 0,8o m zulässig.

WD 28-38° — In den mit WD gekennzeichneten Gebieten sind Hauptgebäude nur mit Walmdächern mit der im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigung zulässig

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Wasserfläche (tatsächlicher Verlauf)

Richtfunk-Trasse mit Schutzzone und zulässige Bauhöhe in m über NN

D. Sonstige Darstellungen

vorh. Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorh. Gebäude

geplante neue Grundstücksgrenze

---309--- Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

vorgeschlagene Baukörperstellung

E. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

F. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 22.8.1984

(Siegel)

gez. Zimmermann
Bürgermeister

gez. Soreyka
Ratsmitglied

gez. H.-H. Weber
Schriftführer

Zimmermann
Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Bebauungsplan Nr. 5 „Wellerseifen“, Gemarkung Niedernetphen

Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW vom 29.10.1984
(entsprechend dem schriftlichen Teil des Bebauungsplanes)

SD 28 - 38°

In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind Hauptgebäude nur mit Satteldächern mit der im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigung zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten können in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

Als Dacheindeckung sind bei SD und WD nur dunkel getönte Pfannen, Naturschiefer und dunkle Kunstschieferdeckungen zulässig.

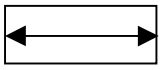
THT ≦ 6,00

Es ist nur eine talseitige Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil über vorhandenem Gelände zulässig.

THB ≦ 3,00

Es ist nur eine bergseitige Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

Drempel sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig.



Die Hauptfirstrichtung des Gebäudes ist entsprechend der Einzeichnung in dem zeichnerischen Teil anzuordnen.

Grundstückseinfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis max. 0,80 m zulässig.

WD 28 - 38°

In den mit WD gekennzeichneten Gebieten sind Hauptgebäude nur mit Walmdächern mit der im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigung zulässig.

Satzung

über Gestaltungsvorschriften für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, „Wellerseifen“, Gemarkung Niedernetphen, Flur 2, Flurstücke 438, 446 – 449, 451, 467 – 470, 472 – 474, vom 18.01.1988

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 1984, S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GV. NW. 87 S. 342) und des § 81 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419), hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 17.12.1987 nachstehende Satzung beschlossen:

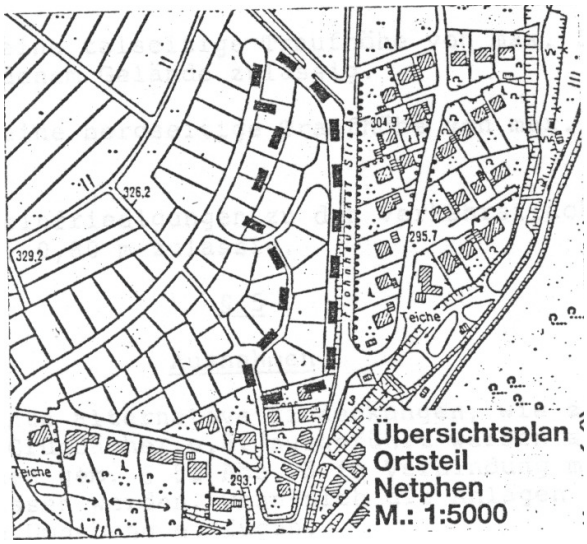
§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst die Flurstücke 438, 446 – 449, 451, 467 – 470, 472 – 474 in der Flur 2 im Bebauungsplan Nr. 5, „Wellerseifen“, Gemarkung Niedernetphen.

Zur besseren Übersicht ist der Geltungsbereich in der nachstehenden Planskizze i. M. 1 : 5.000 mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.



§ 3
Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NW.

§ 4
Besondere Anforderungen

1. Hauptgebäude sind nur mit Walmdächern und einer Dachneigung von 28 – 38° zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen können in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

2. Bei Walmdächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig: 1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen.

   Es sind für diese Materialien nur die Farben Grau und Braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

3. Drempel sind nur bis 0,50 m zulässig.

4. Für die Hauptgebäude mit Walmdächern sind Dachaufbauten nicht zulässig.

5. Öffnungen für Aufenthaltsräume sind in den Dachflächen zur Landstraße L 729, d. h. nach Norden und Osten hin, nicht zulässig.

6. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Nr. 5, „Wellerseifen“, Gemarkung Niedernetphen, anzuordnen.

7. Es ist nur eine talseitige Traufhöhe von max. 5,50 m über vorhandenem Gelände zulässig.

8. Es ist nur eine bergseitige Traufhöhe von max. 3,00 m zulässig.

9. Grundstückseinfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis max. 0,80 m zulässig.

§ 5
Ausnahmen

Soweit sogenannte alternative Eindeckungen, wie z. B. Sonnenkollektoren, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, können Ausnahmen gemäß § 81 Abs. 5 in Verbindung mit § 68 BauO NW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

§ 6
Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 81 (5) in Verbindung mit § 68 BauO NW.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 BauO NW.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Die bisherigen Festsetzungen der Gestaltungsvorschriften für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, „Wellerseifen“ betreffend die Flurstücke 438, 446 – 449, 451, 467 – 470, 472 – 474 in der Flur 2, werden hiermit aufgehoben.

Begründung

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes ist für die Walmdächer ein verbot von Dachaufbauten und von Öffnungen für Aufenthaltsräume in den Dachflächen zur Landstraße (L 729) erforderlich.

Die Vorschriften über Dachfarben, Dacheindeckungen werden gemäß den neuen Anforderungen gefasst. Zur Rechtssicherheit ist eine Neufassung der bisher geltenden Gestaltungsvorschriften notwendig.

Satzung

zur 2. Änderung der Satzung über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 5, „Wellerseifen“, Gemarkung Niedernetphen, vom 26.06.2001

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245) – SGV. NRW. 2023 und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 286), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), hat der Rat der Stadt Netphen am 25.06.2001 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, „Wellerseifen“, Gemarkung Niedernetphen.

§ 3
Besondere Anforderungen

Die Gestaltungssatzungen vom 29.10.1984 und 18.01.1988 werden wie folgt geändert:

Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen, 5. Zinkblech (verwittert).

Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau, Braun und Rot zulässig. Als Grauton ist mindestens lichtgrau nach RAL 7035 oder dunkler, als Braunton ist mindestens ockerbraun nach RAL 8001 oder dunkler und als Rotton sind mindestens die Farben Rot-Orange nach RAL 2001, Karminrot nach RAL 3002, Rubinrot nach RAL 3003, Braunrot nach RAL 3011 oder Tomatenrot nach RAL 3013 oder dunkler zu wählen.

Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

§ 4
Abweichungen

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

§ 5
Bußgeldvorschriften

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

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Jeder Ortsteil in der Stadt Netphen hat sein eigenes unverwechselbares Gesicht, das bestimmt ist durch die Stellung der Gebäude im Raum, durch die Gestaltung der Gebäudefassaden sowie die Dachlandschaft. Diese Merkmale sind über die Jahrhunderte gewachsen und machen in ihrer Gesamtwirkung den unverwechselbaren Ortcharakter aus. Ein sehr wesentlicher Bestandteil ist dabei auch die farbliche Wirkung der Dachflächen, die im Netpherland durch den Schiefer bzw. die dunkelbraune Betonpfanne geprägt ist. Diese vertrauten Ortsbilder gilt es zu wahren. Mit der Festsetzung der Dachfarben in der Gestaltungssatzung soll hierzu ein Beitrag geleistet werden.

Das Plangebiet „Wellerseifen“ schließt ohne Freiräume an die umgebende Bebauung im bebauten Bereich des Ortsteils Netphen an, welche durch eine Dachlandschaft in Form von Satteldächern mit Schiefer bzw. braunen und anthrazitfarbenen Betonpfannen geprägt wird.

Damit jedoch im Neubaugebiet Gebäude mit einer den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Architektur möglich sind, wird das Farbspektrum für Dacheindeckungen erweitert, ohne aber die Grundzüge der landschaftsgebundenen Gestaltung zu verlassen.