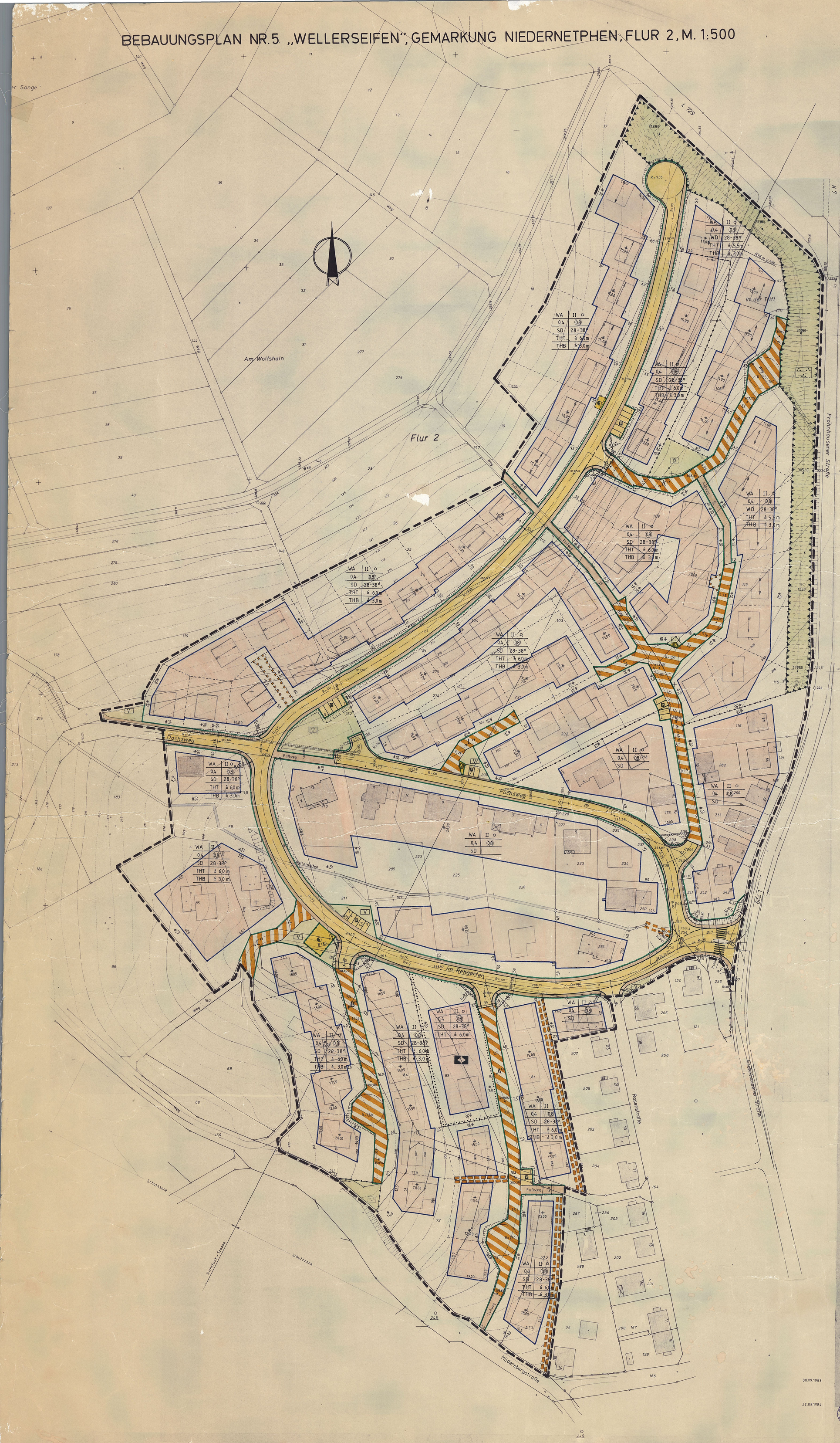
BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „WELLERSEIFEN", GEMARKUNG NIEDERNETPHEN, FLUR 2, M. 1:500



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 Ziegeleigelände 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 Gemeinbedarfsfläche 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 höhenmäßige 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
	3.100.000,-- 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 22.08.1984

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 festgelegten 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 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

Kinderspielplatz B+C ≤ 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes. Lärmschutzwall mit Höhenpunkten

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

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

08.09.1983 (Siegel) gez. Zimmermann **Bürgermeister** — gez. Sareyko **Ratsmitglied** — gez. H.-H. Weber **Schriftführer**

22.08.1984 Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

~~KOPIE~~

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM ORIGINAL-BEBAUUNGSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.

~~NETPHEN, DEN~~

PLANGRUNDLAGE

DIE PLANGRUNDLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.7.1981 (BGBL. I S. 833)

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST. Stand der Planunterlagen April 1983

SIEGEN, DEN 27.12.1983

Kreis Siegen
Der Oberkreisdirektor
Kataster- und Vermessungsamt
(Siegel) i. A. gez. Kohl
Kreisvermessungsdirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN HAT DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 2(1) IN VERBINDUNG MIT § 30 DES BBauG VOM 18.08.1976 (BGBL. I S. 2256) AM 09.06.1983 BESCHLOSSEN.

DIE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 13.06.1983

(Siegel) gez. Zimmermann BÜRGERMEISTER

gez. W. Stein RATSMITGLIED — gez. Otterbach SCHRIFTFÜHRER

BÜRGERBETEILIGUNG

DIE GEMEINDE NETPHEN HAT AM 04.05.1983 DIE ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 2a (2) BBauG VOM 18.08.1976 (BGBL. I S. 2256) ÖFFENTLICH DARGESTELLT UND ALLGEMEIN GELEGENHEIT ZUR AUSSERUNG UND ERÖRTERUNG GEGEBEN.
DIE ENTSPRECHENDE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 22.04.1983

DER GEMEINDEDIREKTOR
i.V. gez. Stötzel
1. BEIGEORDNETER

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

DIESEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN GEMÄSS § 2a BBauG VOM 18.08.1976 (BGBL. I S. 2256) AM 09.06.1983 BESCHLOSSEN.
DIE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 13.06.1983

(Siegel) gez. Zimmermann BÜRGERMEISTER

gez. W. Stein RATSMITGLIED — gez. Otterbach SCHRIFTFÜHRER

OFFENLEGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 2a DES BBauG VOM 18.8.1976 (BGBL. I S. 2256) IN DER ZEIT VOM 22.06.1983 BIS 21.07.1983 EINSCHL. ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE ENTSPRECHENDE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 13.06.1983

DER GEMEINDEDIREKTOR
i.V. gez. Stötzel
1. BEIGEORDNETER

GENEHMIGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BBauG VOM 18.8.1976 (BGBL. I S. 2256), MIT VERFÜGUNG A.Z. 35.2.1-2-4-84 VOM 03.05.1984 GENEHMIGT WORDEN.

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG
(Siegel) gez. Gerhards

GENEHMIGUNG

DIESE GESTALTUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN SIND GEM. § 103 ABS. 1 BAUO NW. IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.01.1970 (GV. NW. S. 96) UND DES ZWEITEN GESETZES ZUR ÄNDERUNG DER LANDESBAUORDNUNG VOM 15.07.1976 (GV. NW. S. 264) MIT VERFÜGUNG VOM 05.07.1984 A.Z.: 60.604-01/08 GENEHMIGT WORDEN.

SIEGEN, DEN 09.07.1984
KREIS SIEGEN
DER OBERKREISDIREKTOR ALS UNTERE STAATLICHE VERWALTUNGSBEHÖRDE
(Siegel) i.A. gez. Schutz
Kreisoberamtsrat

BEKANNTMACHUNG

DIE GENEHMIGUNG DIESER SATZUNGEN (BEBAUUNGSPLAN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN) SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND GEM. § 12 BBauG UND § 4 GO IN VERBINDUNG MIT DER BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG VOM 12.09.1969 (GV.NW. S. 684) AM 7.11.1984 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

BÜRGERMEISTER

SATZUNG DER GEMEINDE NETPHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „WELLERSEIFEN", GMK. NIEDERNETPHEN, FLUR 2, M. 1:500, VOM 29.10.1984