Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, "Wellerseifen", Gemarkung Niedernetphen

Der Bebauungsplan Nr. 5, "Wellerseifen", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen auch überbaubare Grundstücksflächen fest.

Im Umlegungsverfahren hat sich herausgestellt, daß die überbaubaren Grundstücksflächen für die gewünschte Aufteilung der Grundstücke entsprechend den Soll-Ansprüchen nicht ausreichend bemessen sind.
Es soll daher mit dieser Änderung eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche an die erfolgte Zuteilung der Flurstücke Nr. 375 - 379 in der flur 2, Gemarkung Niedernetphen, vorgenommen werden.
Die Erschließung der Flurstücke Nr. 376 und 377 erfolgt über den Privatweg Nr. 378. Zur Sicherung der Nutzung wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche auf dem Flurstück Nr. 378 ausgewiesen. Die Änderung ist mit der städtebaulichen Konzeption vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Ein Festhalten an den Festsetzungen wäre eine nicht beabsichtigte Härte für die Grundstückseigentümer.
Zur Durchführung der Planung ist keine Umlegung 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 13.08.1984 (GV. NW. 1984 S. 475)

§ 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und der Dritten Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 17.9.1987 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BBauG als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

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,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.

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

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

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Gestaltungsvorschriften gem. 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 Satteldächern nur dunkel getönte Pfannen, Naturschiefer und dunkle Kunstschieferdeckungen zulässig.

THT ≦ 3,00m — Es ist nur eine talseitige Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil über vorhandenem Gelände zulässig.

THB ≦ 6,00m — Es ist nur eine bergseitige Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

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

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

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

C. Sonstige Darstellungen

vorh. Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorh. Gebäude

304 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 17.9.1987

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer