**Begründung**

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, "Wellerseifen", Gemarkung Niedernetphen

Der Bebauungsplan setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen auch überbaubare Grundstücksflächen fest. Die bisher festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche läßt auf den Flurstücken Nr. 362 und 363 die Errichtung von Gebäuden nur in einem großen Abstand der Baugrenze zur Erschließungsstraße "Im Wellerseifen" zu. Der Abstand der Baugrenze zur Straße soll durch dieses Änderungsverfahren auf ca. 5,0 m verringert werden. Durch diese Maßnahme kann vorhandener Baumbestand erhalten bleiben, der ansonsten einer Bebauung weichen müßte. Es wird somit auch eine Verbesserung des Wohnwertes erreicht.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Die Änderung ist mit der städtebaulichen Konzeption vereinbar.

Zur Durchführung der Planung ist keine Umlegung nach dem BauGB erforderlich. Der anfallende Hausmüll wird zur Mülldeponie "Winterbach" in Netphen-Herzhausen gebracht. Bodenmassen aus dem Straßenbau fallen nicht an, da die Verkehrsanlagen im Bodenausgleich erstellt werden. Der Bodenaushub aus den einzelnen Baugruben wird auf den jeweiligen Grundstücken zur Angleichung an die Verkehrsfläche bzw. zur Grundstücksgestaltung oder im Ortsteil für Anschüttungen beim Wegebau verwendet. Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunde entdeckt werden, so sind diese der Gemeinde und dem Museum für Archäologie, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Die Erschließungskosten erhöhen sich nicht. Die Änderung wirkt sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem 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), zuletzt gändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GV. NW. 87 S. 342)

§ 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 14.12.1989 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

---

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

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grüne Begrenzungslinie der Verkehrsfläche gilt als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

(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.

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 mit Höhenangaben über NN

Gehweg

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

gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

Sichtflächen sind oberhalb 0,60m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen, wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

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

THB ≦ 3,00m — 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.

2. — 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 nach § 12 BauGB in Kraft.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 14.12.1989

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer