Begründung

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, „Wellerseifen", Gemarkung Niedernetphen

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

Für das Flurstück 325 der Flur 2 ist die überbaubare Grundstücksfläche im Abstand von 6,00 m von der Bonhoefferstraße festgesetzt. Damit sind Erweiterungen in Richtung Straße ausgeschlossen. Da die Eigentümer einmal einen Windfangvorbau und zum anderen eine Küchenerweiterung planen, ist eine Realisierung nur nach einer Bebauungsplanänderung möglich. Um hier Anpassungen vorzunehmen, soll die überbaubare Grundstücksfläche in Richtung auf die Straße so verschoben werden, dass hiervon ein Abstand von 3,00 m verbleibt und auf der Rückseite des Grundstücks die überbaubare Grundstücksfläche um 2,00 m reduziert wird.

Da die Ausnutzungsziffer und damit der Versiegelungsgrad nicht verändert werden, ist kein Ausgleich für den Eingriff notwendig.

Da keine weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden, hat die Änderung keine Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Belange des Denkmalschutzes, die Bodendenkmalpflege und die Abfallentsorgung.

Die Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der im Änderungsgebiet und der Umgebung wohnenden Menschen aus.

Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5, „Wellerseifen", wäre eine nicht beabsichtigte Härte für die Grundstückseigentümer. Eine Bodenordnung nach dem BauGB ist nicht erforderlich.

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) – SGV. NW. S. 2023, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NW. S. 245), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Stadt Netphen in der Sitzung am 06.09.2001 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5, "Wellerseifen"

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 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

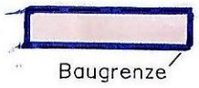
Von den Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind die Ziffern

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.



überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 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 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.



nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außer Garagen sind nicht zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

o — offene Bauweise



mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen



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

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gemäß 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 Dacheindeckungen sind bei Satteldächern nur dunkel getönte Pfannen, Naturschiefer und dunkle Kunstschieferdeckungen zulässig.

THT≦6,0m — Es ist nur eine talseitige Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil über vorhandenem Gelände zulässig.

THB≦3,0m — Es ist nur eine bergseitige Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

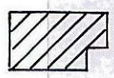
Drempel sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig.

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

C. Sonstige Darstellungen



vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen



vorhandene Gebäude

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 06.09.2001

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer

Satzung der Stadt Netphen
4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, „Wellerseifen", Gemarkung Niedernetphen, vom 24.09.2001