B e g r ü n d u n g

Die ehemaligen Gemeinden Nieder- und Obernetphen haben am 16.6.1966 bzw. 1.7.1966 die Aufstellung eines gemeinsamen Sanierungsplanes für den Kernraum beider Gemeinden beschlossen. Während der Planungsarbeiten stellte sich heraus, daß für ein Zentrum eine besondere Planung erforderlich sei. Die Gemeinden ließen daher ein gewerbestrukturelles und ein planerisches Gutachten für ein zukünftiges Verwaltungs- und Geschäftszentrum anfertigen. Auf der Grundlage des durch eine Sachverständigenkommission als besten Entwurf gewerteten Gutachten, wird der Bebauungsplan Nr. 6 erstellt.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Lahnstraße, Talstraße und Bahnhof-straße. Ein besonderer Ausbau dieser Straßen ist im ersten Abschnitt der Verwirklichung des Planes nicht erforderlich. Die gesamte Fläche zwischen Straßen und Gebäuden wird öffentliche Geh- bzw. Fußwegfläche. Die Talstraße wird um einen beiderseitigen Bürgersteig verbreitert.

Der ruhende Verkehr wird an vier Stellen untergebracht:
a) Parkplatz zwischen Tal- und Bahnhof-straße,
b) Garagen im Untergeschoß der Gebäude und inneren Fußgängerzone,
c) zwischen Lahnstraße und Amtshaus und
d) am westlichen Plangebietsrand.
Die Freiflächen zwischen Amtsstraße und der Grundschule werden öffentliche Flächen (Geh- und Fußwegflächen). Der Andienungsverkehr soll durch das Untergeschoß erfolgen. Rampen führen zu den Lagerflächen und Stellplätzen im U-Geschoß. Zwischen den Zu- und Abfahrtsrampen wird eine kleine Grünfläche ausgewiesen. Weitere Grüninseln werden innerhalb der Freiflächen angeordnet. Der erforderliche Kinderspielplatz wird innerhalb der Grünanlage ausgewiesen.

Das Plangebiet wird als Kerngebiet ausgewiesen. Die Bebauung wird durch Baulinien, Baugrenzen und die Geschoßzahl festgelegt. Letztere erhalten eine Staffelung von ein- bis sechsgeschossig.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl ergibt sich gemäß § 17 BauNVO und bezieht sich auf das Gesamtplangebiet (ausschl. der Parkflächen und der Fläche für den Gemeinbedarf).
Die Geschoßflächenzahl ergibt sich aus den Festsetzungen der Baulinie und der zwingenden Geschoßzahl. Die GFZ von 2,4 gilt für den Gesamtplan und wird in diesem nicht überschritten. Die Ausweisung bot sich an, um den ungehinderten Zugang zu den Läden, Praxen und Wohnungen zu gewährleisten und ein abgerundetes städtebauliches Gesamtbild zu erzielen. Große öffentliche Gehwegflächen gleichen die 100 %ige Bebauung in der Grundfläche aus. Die festgesetzte max. Geschoßflächenzahl von 2,4 wird nicht erreicht. Die Ermittlung ergab bei einer Grundfläche von 1,0 = 2,35.
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist durch vorhandene Anlagen sichergestellt.

Kosten der Erschließung:

Straßen und Wege	800.000,-- DM
Beleuchtung	40.000,-- DM
Kanalisation	60.000,-- DM
Wasserversorgung	20.000,-- DM
Grünanlagen	80.000,-- DM
	1.000.000,-- DM

BLATT 1 BEINHALTET DAS ERD- UND DIE OBERGESCHOSSE.

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.8.1969 (GV. NW. S. 656/ SGV. NW. 2020),

§§ 2 u.9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBL. I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11. 1968 (BGBL.I S. 1237),

§ 4 der 1. Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21.4.1970 (GV.NW. S.299/SGV. 232) in Verbindung mit

§ 103 (1) Nr. 1,2 u.4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 2.2.1969 (GV.NW.S.859)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am ~~29.6.1971~~ 30.9.1971 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauONW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 (1 + 5) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung, soweit nicht diese schon durch die Farbgebung z.B. bei Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf usw. erkennbar sind. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

MK — Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

1) Zulässig sind:
   1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
   2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
   3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   4. Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke,
   5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
   6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
   7. sonstige Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses.

2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

   Wohnungen, die nicht unter Abs. 1 Nr. 6 u. 7 fallen.
   Die Ausnahme- Tankstellen, die nicht unter Abs.1 Nr. 5 fallen,- ist nicht zulässig.

Baulinie, entspricht Begrenzungslinie der Verkehrsfläche

Baugrenze, entspricht Begrenzungslinie der Verkehrsfläche



Überbaubare Grundstücksfläche
Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baulinien (rot) und Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der BauONW über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige 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.

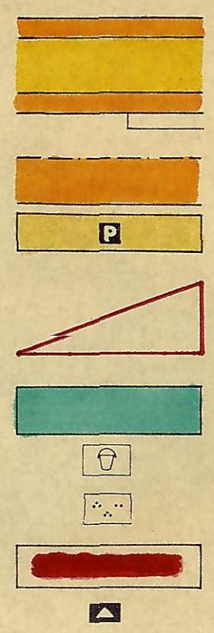
1.0 — Grundflächenzahl

(2.4) — Geschoßflächenzahl

IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(V) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

g — geschlossene Bauweise



Verkehrsflächen

Gehweg
Fahrbahn

Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

Fußgängerbereich

öffentliche Parkflächen

Sichtdreiecke
Das Sichtdreieck ist oberhalb einer Höhe von 0,60 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante von allen Sichthindernissen freizuhalten.

Grünflächen

Kinderspielplatz

Parkanlage

Fläche für den Gemeinbedarf

Schule

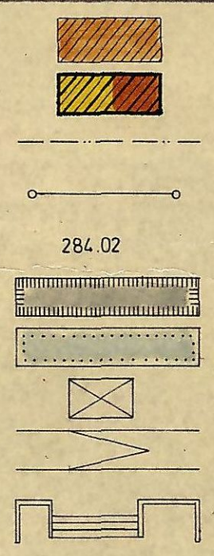
~~Fläche für Gemeinschaftsgaragen~~

B. Gestaltungsvorschriften

FD — Flachdach

Grundstücksgestaltung
Einfriedigungen entlang der Straßen, Wege und Plätze sind im MK-Gebiet nicht zulässig

C. Nachrichtliche Darstellung



vorhandene Gebäude

vorhandene Gebäude, die nicht bestehen bleiben

Gemarkungsgrenze

Flurstücksgrenze

Höhenangabe in m über NN

Überdachte Verbindungsgänge privat

Überdachte Verbindungsgänge öffentlich

Pilzdach

Rampen

Mauern und Treppen zur Überwindung von Höhenunterschieden

~~vorgeschlagene Stellplätze in der Gemeinschaftsgarage~~

D. Inkrafttreten

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

AUSGEFERTIGT

BAUVORHABEN	BEBAUUNGSPLAN NR.6 VERWALTUNGS-U. GESCHAFTSZENTRUM NETPHEN			PLAN NR
BAUHERR				
BEZEICHNUNG	BEBAUUNGSPLAN NR.6			MASSTAB 1:500
	DATUM	Name	BEMERKUNG	ERSATZT DURCH
GEZEICHNET	8.6.70			
	6.12.70	BRONISCH	GRÜNHOF STATT PARKPALETTE	
ÄNDERUNG				

ARCHITEKT DIPL. ING. LOTHAR WILLIUS
61 DARMSTADT ROOSEVELTSWEG 21 RUF 48157 57 SIEGEN, SANDSTR. 14 , RUF 5 34 64
MITARBEITER: FRL. DIPL.-ING. von PERBAND, DIPL.-ING. VOLKH. WEBER

HINWEIS:

Durch die 2. Änderung sind Teilbereiche dieses Bebauungsplanes neu festgesetzt worden.

Durch die 3. Änderung sind Teilbereiche dieses Bebauungsplanes neu festgesetzt worden.

Bebauungsplan Nr. 6, „Verwaltungs- und Geschäftszentrum“, Gemarkungen Nieder- und Obernetphen

Gestaltungsvorschriften
(entsprechend schriftlichem Teil des Bebauungsplanes)

FD Flachdach

Grundstücksgestaltung
Einfriedigungen entlang der Straßen, Wege und Plätze sind im MK-Gebiet nicht zulässig.

Satzung

zur Änderung der Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 6, „Verwaltungs- und Geschäftszentrum“, Gemarkungen Nieder- und Obernetphen

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV. NW. S. 594) und des § 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96), geändert durch Gesetz vom 15.07.1976 (GV. NW. 1976 S. 264/SGV. NW. 232), hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 05.03.1981 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1

Die im Bebauungsplan Nr. 6, „Verwaltungs- und Geschäftszentrum“, Gemarkungen Nieder- und Obernetphen, hinsichtlich der Dachform enthaltenen Gestaltungsvorschriften werden für die entlang der Lahnstraße gelegenen bebaubaren Grundstücke Gemarkung Niedernetphen, Flur 11, Nr. 124, 136, 141, 191, 209 (teilw.), 222, 223 und 227 (teilw.), um die Zulässigkeit von Satteldächern erweitert.

§ 2

Die übrigen im Bebauungsplan Nr. 6, „Verwaltungs- und Geschäftszentrum“, enthaltenen Gestaltungsvorschriften gelten auch für die im § 1 aufgeführten Flurstücke.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Der Oberkreisdirektor des Kreises Siegen hat mit Verfügung vom 10.04.1981 (Az: 60.604-01/08 Kl-Gr) nachstehende Genehmigung erteilt:

„Gemäß § 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), genehmige ich hiermit die vom Rat der Gemeinde Netphen am 05.03.1981 als Satzung beschlossene Änderung der gestaltungsrechtlichen Vorschriften in dem Bebauungsplan Nr. 6, „Verwaltungs- und Geschäftszentrum“, Gemarkung Nieder- und Obernetphen.

i. A. gez. Elleringmann, Ltd. Kreisrechtsdirektor“

Satzung

zur 2. Änderung der Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 6, „Verwaltungs- und Geschäftszentrum“, Gemarkungen Nieder- und Obernetphen, vom 01.06.1982

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV. NW. S. 594) und des § 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96), geändert durch Gesetz vom 15.07.1976 (GV. NW. 1976 S. 264/SGV. NW. 232), hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 07.04.1982 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1

Die im Bebauungsplan Nr. 6, „Verwaltungs- und Geschäftszentrum“, Gemarkungen Nieder- und Obernetphen, hinsichtlich der Dachform enthaltenen Gestaltungsvorschriften werden für das Flurstück 224 der Flur 11, Gemarkung Niedernetphen (Gebäude Neumarkt 14 – 20/30 – 40), um die Zulässigkeit von Satteldächern erweitert.

§ 2

Die übrigen im Bebauungsplan Nr. 6, „Verwaltungs- und Geschäftszentrum“, enthaltenen Gestaltungsvorschriften gelten auch für das in § 1 aufgeführte Flurstück.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Die Änderung der Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan „Verwaltungs- und Geschäftszentrum“ wird notwendig, um die Gestaltung der bisherigen Kuben heutigen städtebaulichen Auffassungen anzupassen. Darüber hinaus sollen die mit den Flachdächern entstandenen Schwierigkeiten beseitigt werden.

Der Oberkreisdirektor des Kreises Siegen hat mit Verfügung vom 17.05.1982 (Az: 60.604-01/08 kl-hel) nachstehende Genehmigung erteilt:

„Gemäß § 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), genehmige ich hiermit die vom Rat der Gemeinde Netphen am 07.04.1982 als Satzung beschlossene zweite Änderung der gestaltungsrechtlichen Vorschriften zum Bebauungsplan Nr. 6, „Verwaltungs- und Geschäftszentrum“, Gemarkungen Nieder- und Obernetphen.

i. A. gez. Flosdorf, Ltd. Kreisbaudirektor“