Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 6, "Verwaltungs- und Geschäftszentrum" setzt für die einzelnen Geschosse differenzierte überbaubare Grundstücksflächen fest. Da die Detailplanung des Zentrums gerade für den 1. Abschnitt gezeigt hat, daß die Festsetzungen mit wirtschaftlichen Mitteln nicht realisiert werden können, ist eine Änderung notwendig. Es werden daher für das sog. "Hufeisen" die Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit und der überbaubaren Grundstücksfläche geändert. Die grundsätzlichen Aussagen werden jedoch nicht betroffen. Durch die Änderung wird eine wirtschaftlichere Ausnutzung und klarere innere Gliederung des Baukörpers möglich. Dieser Teil der Änderung bezieht sich auf Blatt 1 des Bebauungsplanes.

Weiter setzt der Bebauungsplan in Blatt 2 der Satzung für das Kellergeschoß im wesentlichen Gemeinschaftsgaragenanlagen fest. Da der gesamte Baukörperkomplex nicht in einem Abschnitt und auch nicht von einem Bauträger gebaut wird, lassen sich die getroffenen Festsetzungen nicht realisieren. Hinzu kommt, daß das Kellergeschoß der Bauzeile entlang der Lahnstraße dem Erdgeschoß des sog. "Hufeisens" entspricht, so daß hierdurch zusätzliche Schwierigkeiten entstehen würden. Die Festsetzung "Fläche für Gemeinschaftsgaragen" und die dazugehörigen Ein- und Ausfahrtflächen sollen daher entfallen. Statt dessen soll die überbaubare Grundstücksfläche für den gesamten inneren Bereich des Kellergeschosses gelten. Die Ein- und Ausfahrten werden nicht überbaubare Grundstücksflächen. In jedem Einzelfall werden dann die für den jeweiligen Baukörper notwendigen Stellplätze nachzuweisen und festzulegen sein. Als Ersatz werden die Grundstücke Gemarkung Niedernetphen, Flur 8, Nr. 112-119, 311 und 682 für Park- und Stellplätze zur Verfügung stehen. Hier lassen sich rd. 130 Plätze anlegen, die zur Deckung des Bedarfs ausreichen.

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. 2020);

§§ 2 + 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 NW 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 und 4 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) in der Fassung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 5.6.1975 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (5) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes

MK — Kerngebiet gem. § 7 BBauG

1) Zulässig sind
   1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
   2. Einzelhandesbetriebe, Schank- u. 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 und 7 fallen.

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

Baugrenze, entspricht Begrenzungslinie der Verkehrsfläche

Überbaubare Grundstücksfläche

im MK-Gebiet

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über Bauwiche, Abstandflächen 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 (GRZ)

(2.4) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

(IV) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

g — geschlossene Bauweise

Fußgängerbereich

Grünflächen

Kinderspielplatz

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW

FD — Flachdach

Grundstücksgestaltung

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

C. Nachrichtliche Darstellung

Flurstücksgrenze

283.53 — Höhenangabe in m über NN

private Überdachung (Auskragung)

private Verbindungsgänge

D. Inkrafttreten

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

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer