B e g r ü n d u n g

Die Gemeinde Netphen hat für das Gebiet zwischen Lahnstraße und Talstraße den Bebauungsplan "Verwaltungs- und Geschäftszentrum" aufgestellt. Ein Teil dieses Plangebietes reicht mit der festgesetzten Parkfläche bis an die Bahnhofstraße heran.

Die in dem Bereich Bahnhofstraße - Amtsstraße bestehenden Dienstleistungsbetriebe (u.a. Post, Bank, Steuerberater, Ärzte, Geschäfte) benötigen dringend Raum für Erweiterungsmaßnahmen. Damit diese Maßnahmen in städtebaulich geordneten Bahnen durchgeführt wird , soll der Bebauungsplan Nr. 6 a "Erweiterung Verwaltungs- und Geschäftszentrum" aufgestellt werden. Er dient gleichzeitig der Abrundung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes "Verwaltung- und Geschäftszentrum".

Wie schon gesagt, dient dieser Bebauungsplan der Schaffung weiterer Geschäftsflächen, so daß MK-Gebiet als wesentliche Nutzung zur Ausweisung kommen soll. Daneben sollen Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt werden.

Die Gebäude sollen in geschlossener Bauweise errichtet werden. Als Geschoßzahl sind max. 5 Vollgeschosse vorgesehen. Damit ein Einklang mit dem Bebauungsplan "Verwaltungs- und Geschäftszentrum" erreicht wird, soll als Dachform Flachdach festgesetzt werden. Für die zum Zeitpunkt der Aufstellung bestehenden und nicht zu ändernden Gebäude sollen Dachform und Dachneigung bestehen bleiben.

Es ist geplant , dieses Gebiet als weiteren Abschnitt der Sanierung nach dem StBauFG vorzusehen.

Eine Umlegung nach dem BBauG ist für diesen Bereich nicht erforderlich.

Kanal- und Wasserleitungen sind im Plangebiet vorhanden und auch für die geplante Bebauung ausreichend dimensioniert.

Kosten der Erschließung:

Straßenbau:	155.000,-- DM
Grünflächen:	15.000,-- DM
	170.000,-- DM

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 Bundenbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) 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 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 2.2.1969 (GV. NW. S. 869)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am ....27.9.73..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

MK — Kerngebiet gemäß § 7 Bau NVO

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

Baugrenzen, entspricht in den Bereichen, in den die Verkehrsfläche bis an die Baugrenze heranreicht der Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Stellplätze oder Garagen

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 33 Bau NVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige 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 Grundstücksfläche

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Bau NVO sind nicht zulässig.

1.0 — Grundflächenzahl

2.2 — Geschoßflächenzahl

V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

g — geschlossene Bauweise

Gehweg
Fahrbahn — Verkehrsfläche
Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

P — öffentliche Parkfläche

Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind oberhalb einer Höhe von 0,60 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, von allen Sichthindernissen freizuhalten.

Grünflächen

B. Gestaltungsvorschriften

FD — Flachdach,

Grundstücksgestaltung

Einfriedigungen entlang der Straßen, Wege und Plätze sind nicht zulässig.

C. Nachrichtliche Darstellung

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze

283.75 — Höhenangabe in m über NN

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

Bebauungsplan Nr. 6 a, „Erweiterung Verwaltungs- und Geschäftszentrum“, Gemarkung Niedernetphen

Gestaltungsvorschriften
(entsprechend schriftlichem Teil des Bebauungsplanes)

FD Flachdach

Grundstücksgestaltung
Einfriedigungen entlang der Straßen, Wege und Plätze sind nicht zulässig.

Satzung

zur Änderung der gestaltungsrechtlichen Vorschriften zum Bebauungsplan Nr. 6 a, „Erweiterung Verwaltungs- und Geschäftszentrum“, Gemarkung Niedernetphen, vom 15.11.1982

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 23.09.1982 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1

Die im Bebauungsplan Nr. 6 a, „Erweiterung Verwaltungs- und Geschäftszentrum“, Gemarkung Niedernetphen, hinsichtlich der Dachform enthaltenen Gestaltungsvorschriften werden für das gesamte Plangebiet um die Zulässigkeit von Satteldächern erweitert.

§ 2

Die übrigen im Bebauungsplan Nr. 6 a, „Erweiterung Verwaltungs- und Geschäftszentrum“, enthaltenen Gestaltungsvorschriften gelten weiter.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Im Plangebiet „Erweiterung Verwaltungs- und Geschäftszentrum“ waren bereits einige Gebäude mit Satteldächern vorhanden, die nach dem heutigen gestalterischen Verständnis auch erhalten bleiben sollten. Die reinen kubischen Baukörper sind nicht mehr vertretbar. Damit bei neuen Baumaßnahmen Anpassungsschwierigkeiten an die unterschiedlichen Dachformen vermieden werden, soll neben dem Flachdach auch Satteldach zugelassen werden.

Der Oberkreisdirektor des Kreises Siegen hat mit Verfügung vom 03.11.1982 (Az.: 60.604-01/08 kl-pf) 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 23.09.1982 als Satzung beschlossene Änderung der gestaltungsrechtlichen Vorschriften zum Bebauungsplan Nr. 6 a, „Erweiterung Verwaltungs- und Geschäftszentrum“, Gemarkung Niedernetphen.

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