Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 6, "Verwaltungs- und Geschäftszentrum", setzt die überbaubaren Flächen nach Geschossen gestaffelt fest. Die verbleibenden Flächen sind neben dem im Hufeisen liegenden Kinderspielplatz als Verkehrsfläche festgesetzt. 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. Die Änderung bezieht sich auf den Geschäftsflächenteil des Bebauungsplanes der östlich der Amtsstraße liegt.

Die Realisierungsmöglichkeiten der neuen Konzeption sind mit den verschiedensten Interessenten erörtert worden. Dabei wurden Änderungen für die überbaubaren Grundstücksflächen und die Geschossigkeit notwendig.

Die einzelnen Baukörper werden in offenerer Anordnung zueinander gruppiert. Die bisherige hufeisenförmige Bebauung an der Talstraße bleibt erhalten. Die Geschossigkeit wird auf max. 5 Geschosse begrenzt. Die Geschoßflächenzahl wird mit 4,0 festgesetzt. Dieses bedeutet eine Überschreitung des nach § 17 BauNVO zulässigen Maßes. Sie ist jedoch notwendig, um das städtebauliche Ziel dieses Sanierungsgebietes zu erreichen. Die zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen = Baukörper festgesetzte Verkehrsfläche soll ohne Rücksicht auf Grundstückseigentümer, deren finanziellen Möglichkeiten, privatrechtlicher Abmachungen und Baufortschritte im Zusammenhang von der Gemeinde als öffentliche Fläche erstellt werden. Bei einer Größe des Änderungsgebietes von rd. 1,35 ha beträgt der Anteil der bebauten Fläche an der Gesamtfläche rd. 30 %; d.h., daß rd 70 % für öffentliche Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen) benötigt werden. Nach dem BBauG können jedoch nur max. 30 % der Fläche als Beitrag erhoben werden, wenn eine erstmalige Erschließung erfolgt, in anderen Gebieten max. 10 %. Das bedeutet, daß in dem Änderungsgebiet die notwendigen Freiflächen vorhanden sind. Unter Berücksichtigung eines max. 30 %igen Flächenbeitrages würden noch rd. 9450 m^2 Kerngebiet zur Verfügung stehen. Bei einer max. Geschoßflächenzahl von 2,2 würde eine Geschoßfläche von 20.790 m^2 zulässig sein. Die tatsächliche Geschoßfläche beträgt jedoch lediglich 13.720 m^2, was einer GFZ von rd. 1,45 gleichkäme. Es soll daher gem. § 17 (9) BauNVO eine Geschoßflächenzahl von 4,0 festgesetzt werden.

Eine weitere wesentliche Änderung ist die Neuzuordnung wesentlicher Parkplätze zu den jeweiligen Objekten. So sollen zwei Parkplätze im Bereich der Amtsstraße und ein Parkplatz im Hufeisen an der Talstraße angelegt werden. Entlang der Lahnstr. wird eine zusätzliche Parkspur festgesetzt. Dabei wird eine Verschiebung der L 729 so vorgenommen, daß aus Richtung Deuz kommend die Anlegung einer Busbucht möglich wird.

Unter Berücksichtigung der gesamten Situation innerhalb des Zentrums soll die Amtsstraße für den Anliegerverkehr freigegeben werden. Hierdurch wird auch das Anfahren der Parkplätze ermöglicht.

Der bisher im Bereich des Hufeisens angelegte Spielplatz wird zwischen den Parkplätzen und der Bebauung standortmäßig neu festgesetzt, zumal hierdurch eine bessere Zuordnung zu dem gesamten"Verwaltungs- und Geschäftszentrum" erfolgt.

Eine Umlegung ist nicht notwendig. Die Durchführung der Gesamtmaßnahme erfolgt im Rahmen der Sanierung nach dem StBauFG.

Präambel

Aufgrund des § 4 Der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975 S. 91/SGV. 2020) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1975 (GV NW S. 304)

§§ 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 26.11.68 (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 8.9.1976 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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne Nr. 6 + 6 a

MK — Kerngebiet gem. § 7 BBauG.

1) Zulässig sind
   1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
   2. Einzelhandelsbetriebe, 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 Erdgeschosses.

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.

im MK Gebiet
└ Baugrenze — Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbidnung mit den Bestimmungen der BauO NW 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 (GRZ)

(4,0) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

g — geschlossene Bauweise

Passage im Erdgeschoß = Fläche die mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. - Passage im Erdgeschoß

GEHWEG / FAHRBAHN / GEHWEG — Verkehrsfläche

Grünflächen

Kinderspielplatz

P — Öffentliche Parkflächen

Sichtfläche

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW

FD — Flachdach

Grundstücksgestaltung

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

C. Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze

283,53 — Höhenangabe in m über NN

Gemarkungsgrenze

*1

D. Inkrafttreten

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

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 8.9.1976

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

*1

Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die beseitigt werden müssen. (§ 10 Abs. 1 und 2 St BauFG)

SAN — Umgrenzung des Sanierungsgebietes (§ 5 Abs. 4 BBauG)