Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, "Verwaltungs- und Geschäftszentrum", Gemarkungen Nieder- und Obernetphen

Der Bebauungsplan setzt neben den Verkehrsflächen, Kerngebiete und öffentliche Grundflächen fest. Im Zuge der Konkretisierung der Ausführungsplanung hat sich herausgestellt, daß

a) die Anordnung der Parkplatzzufahrten und die Anzahl der Parkplätze unzureichend ist.

b) die Festsetzung des Kinderspielplatzes im Einwirkungsbereich der Parkplätze, der Parkplatzzufahrten und der Kreuzung Amtsstraße/Talstraße aus Sicherheits- und Lärmgründen nicht zu vertreten ist,

c) für die Errichtung pavillonartiger eingeschossiger Gebäude, u.a. für einen kleinen Blumenmarkt kein Raum festgesetzt worden ist.

Es ist daher zur Komplettierung und Steigerung der Attraktivität erforderlich

a) die Parkplatzflächen mit den notwendigen Verkehrsgrunflächen an der Amtsstraße neu festzusetzen, die Parkplatzzufahrten neu zu regeln und die Anzahl der Parkplätze zu erhöhen,

b) den Kinderspielplatz im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die Schule festzusetzen und diese dafür einzuschränken und

c) für die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes eine überbaubare Fläche festzusetzen. Dabei ist der Standort zwischen den Parkplätzen an der Amtsstraße und den ersten Gebäuden am Neumarkt gewählt worden.

Diese Änderungen sollen im Rahmen der 4. Änderung erfaßt werden und die Änderungen des Bereichs zwischen Amtsstraße, Talstraße, **Grundschule und Lahnstraße zusammenfassen.**

Aufgrund der Änderungen wird eine Umlegung nach dem BBauG nicht notwendig. Die Kosten der Erschließung werden sich nicht erhöhen, da hier lediglich Umwandlungen vorgenommen werden. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Sanierung "Verwaltungs- und Geschäftszentrum" aus Mitteln des Landes, der Gemeinde und den Ausgleichsbeträgen nach dem StBauFG.

Die Änderung wird sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken.

Präampel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.1979 (GV. NW. S. 408/SGV. NW. 2023)

§ 2 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256)* in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)* geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBL. I S.949)

§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. 1970 S. 96) geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV. NW. 1976 S. 264/SGV. NW. 232) in Verbindung mit

§ 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung vom 21. April 1970 (GV. NW. 1970 S. 299),

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am ..17.4.1980..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

Ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 18.9.1980

A. Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

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.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig
Überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung 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)

(1.0) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

g — geschlossene Bauweise

Baugrundstück für den Gemeinbedarf

Schule

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg
Fahrbahn
Gehweg — Verkehrsfläche

P — Öffentliche Parkflächen

Sichtfläche
~~Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0,60 m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.~~

Grünflächen

Kinderspielplatz

V — Verkehrsgrünfläche

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW

FD — Flachdach

Grundstücksgestaltung

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

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzung gemäß § 9 (6) BBauG

SAN. — Umgrenzung des Sanierungsgebietes

D. Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze

283.53 — Höhenangabe in m über NN

Gemarkungsgrenze

Abzubrechende Gebäude

E. Inkrafttreten

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

F. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom..18.9.1980..

(Siegel) 17.4.1980 gez. Zimmermann Bürgermeister — gez. Feld Ratsmitglied — gez. Pfeiffer Schriftführer

Gemeinde Netphen Kreis Siegen

18.9.1980 Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer