Begründung:

Die Grundschule Obernetphen ist derzeit noch in zwei getrennten Gebäuden, dem Gebäude an der Brauersdorfer Straße und dem Gebäude an der Talstraße, untergebracht. Aus organisatorischen Gründen sollen beide Teilbereiche an der Brauersdorfer Straße zusammengefaßt werden.

Das jetzige Schulgrundstück an der Talstraße kann damit einer anderen Nutzung zugeführt werden. Es ist daher vorgesehen, das Geschäftszentrum nach Osten zu erweitern. Damit wird den Forderungen nach Steigerung der Attraktivität nachgekommen und der Nachfrage nach Geschäftsflächen entsprochen.

Das Änderungsgebiet umfaßt den Bereich zwischen den Parkplätzen entlang der Amtsstraße, der Talstraße, der Lahnstraße und den Hausgrundstücken Lahnstraße 64 und Talstr. 29.

Die städtebauliche Konzeption sieht zum Abschluß des Geschäftsparks im östlichen Plangebiet eine gestaffelte überbaubare Fläche vor. Neben einigen Geschäften soll hier dem Wunsch der Deutschen Bundespost entsprechend das Postamt Netphen untergebracht werden können. Das ehemalige Schulgebäude soll, wie auch die schon vorhandenen Geschäftsbereiche, als Kerngebiet festgesetzt werden. Allein schon durch die Größenordnung der überbaubaren Grundstücksfläche sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Talstraße und dem geplanten Gebäudekomplex soll der Andienung und der Unterbringung der Fahrzeuge der Post dienen.
Zur Abschirmung der nach Osten angrenzenden Wohnbebauung wird zwischen dem geplanten Neubau und der Grundstücksgrenze eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist zu bepflanzen.

Im Bereich der bestehenden Fußgängerzone ist zur Steigerung der Attraktivität, aber auch zur besseren Gestaltung eine Erweiterung der überbaubaren Fläche vorgesehen. Damit kann gleichzeitig dem Wunsch nach Erweiterungen bestehender Geschäfte entsprochen werden.
Hieran sollen sich Überdachungen anschließen, die es ermöglichen, die einzelnen Geschäfte trockenen Fußes zu erreichen.

Während im westlichen und mittleren Plangebiet die Fußgängerzone in der bisherigen Art und Weise erhalten bleiben soll, wird der neue Abschnitt zwischen Kontra-Markt und der neuen Bebauung als gemischt zu nutzende Verkehrsfläche festgesetzt. In diesem Bereich ist eine Umfahrt mit angeschlossenen Parkplätzen vorgesehen. Die Talstraße soll zwischen der Querverbindung Bahnhofstraße/Talstraße und der östlichen Plangebietsgrenze ebenfalls als gemischt zu nutzende Verkehrsfläche festgesetzt werden. Damit soll eine Verkehrsberuhigung auch für den restlichen Abschnitt der Talstraße eröffnet werden.

Der bisherige Spielplatz am östlichen Ende der Fußgängerzone muß der Neugestaltung der gemischt zu nutzenden Verkehrsfläche weichen. Aufgrund der Anregungen aus der Bürgeranhörung wird kein einzelner Spielplatz mehr festgesetzt, sondern es sollen kleinere Spielbereiche über die gesamte Fußgängerzone verteilt werden.
Die Spielbereiche sollen ihre Hauptfunktion für die Kinder einkaufender Mütter erfüllen, da der Anteil der im Geschäftszentrum wohnenden Kinder von untergeordneter Bedeutung ist.

Für den neu zu bauenden Bereich werden die Ausnutzungen reduziert. So wird die Geschossigkeit wegen der damit verbundenen Anpassung an die Nachbarbebauung von 5 Geschossen auf zwei Geschosse herabgestuft.
Die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden entsprechend reduziert.

Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Leitungen. Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege werden nicht berührt.

Die vorgesehenen Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen aus.

Eine Bodenordnung nach dem BBauG ist nicht erforderlich.

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV. NW. 1984 S. 475) und der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 22.7.1986 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. 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. Die Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

MK — Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

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 in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

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.

Nichtüberbaubare Grundstücksfläche

MK / BAUGRENZE — Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige 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)

1,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

g — geschlossene Bauweise

gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

GEHWEG / FAHRBAHN / GEHWEG — Straßenbegrenzungslinie / Verkehrsfläche

P — Öffentliche Parkflächen

Fußgängerzone

Öffentliche Grünfläche

V — Verkehrsgrün

Kleinkinderspielplatz

PRIVAT — private Grünfläche

Parkanlage

B. Nachrichtlich übernommene Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauO NW

Besondere Anforderungen

1. Auf den Flurstücken 27, 29, 145,219, 220, 222 - 224, 226, 234 und 250 der Flur 11, Gemarkung Nieder-Netphen, sind bauliche Anlagen nur mit Satteldächern, Flachdächern und kombinierten Dächern, bestehend aus Sattel-, Flach- oder Pultdächern, zulässig.

2. Bei Satteldächern und den geneigten Teilen der kombinierten Dächer sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen,
4. Naturschieferschablonen.

Für diese Materialien sind nur die Farben grau und braun zulässig.
Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

3. Einfriedigungen sind nur zwischen den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen zulässig.

4. Für die Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) und Warenautomaten wird folgendes festgelegt:

Für genehmigungsfreie Werbeanlagen wird eine Genehmigungspflicht eingeführt.

Ausnahmen:

Soweit Dacheindeckungen mit Sonnenkollektoren versehen werden sollen, können Ausnahmen gemäß § 81 (5) in Verbindung mit § 68 BauO NW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebaulichen Umgebung einfügen.

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

SAN — Umgrenzung des Sanierungsgebietes

D. Sonstige Darstellungen

Überdachung

Flurstücksgrenze und Grenzsteine

283,53 — Höhenangabe in m über NN

Gemarkungsgrenze

Abzubrechende Gebäude

E. Inkrafttreten

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

F. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 22.7.1986.

(Siegel)

gez Zimmermann	gez. Kebschull	gez P. Groos
Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, „Verwaltungs- und Geschäftszentrum“, Gemarkungen Nieder- und Obernetphen, vom 26.11.1986

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 1984 S. 475) und des § 81 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419), hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 22.07.1986 die nachstehende Satzung beschlossen:

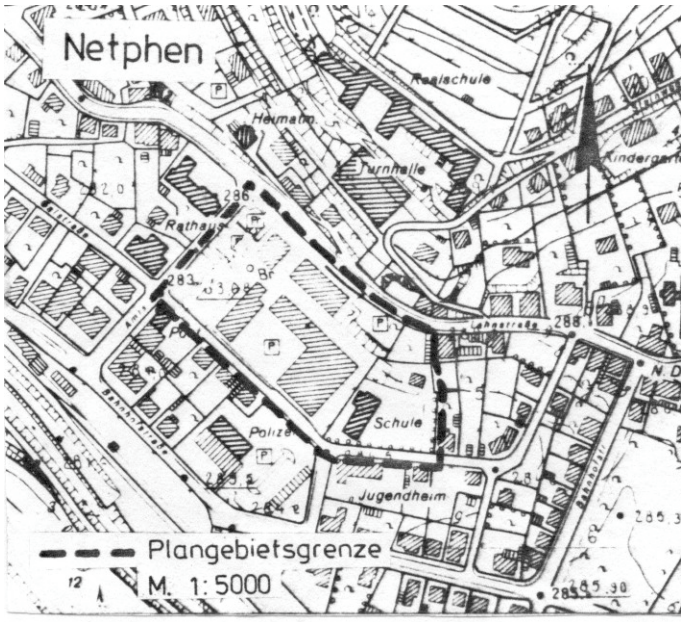
§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

3 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, „Verwaltungs- und Geschäftszentrum“, Gemarkungen Nieder- und Obernetphen.

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze im Maßstab 1 : 5.000 der Geltungsbereich mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.



§ 3
Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NW.

§ 4
Besondere Anforderungen

1. Auf den Flurstücken 27, 29, 145, 219, 220, 222 – 224, 226, 234 und 250 der Flur 11, Gemarkung Niedernetphen, sind bauliche Anlagen nur mit Satteldächern, Flachdächern und kombinierten Dächern, bestehend aus Sattel-, Flach- oder Pultdächern, zulässig.

2. Bei Satteldächern und den geneigten Teilen der kombinierten Dächer sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

   1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen

   Für diese Materialien sind nur die Farben Grau oder Braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

3. Einfriedigungen sind zur zwischen den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen zulässig.

4. Für die Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) und Warenautomaten wird folgendes festgelegt: Für genehmigungsfreie Werbeanlagen wird eine Genehmigungspflicht eingeführt.

§ 5
Ausnahmen

Soweit Dacheindeckungen mit Sonnenkollektoren versehen werden sollen, können Ausnahmen gemäß § 81 (5) in Verbindung mit § 68 BauO NW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

§ 6
Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 81 (5) in Verbindung mit § 68 BauO NW.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 BauO NW.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Die Zulassung unterschiedlicher Dachformen soll dazu dienen, dass bei der Realisierung von Bauvorhaben eine abwechslungsreiche Dachlandschaft gestaltet werden kann, die sich an die vorhandenen Gestaltungselemente der umgebenden Bebauung anpasst.

Dem gleichen Ziel dient auch die Festsetzung der farblichen Gestaltung der Dacheindeckungen.