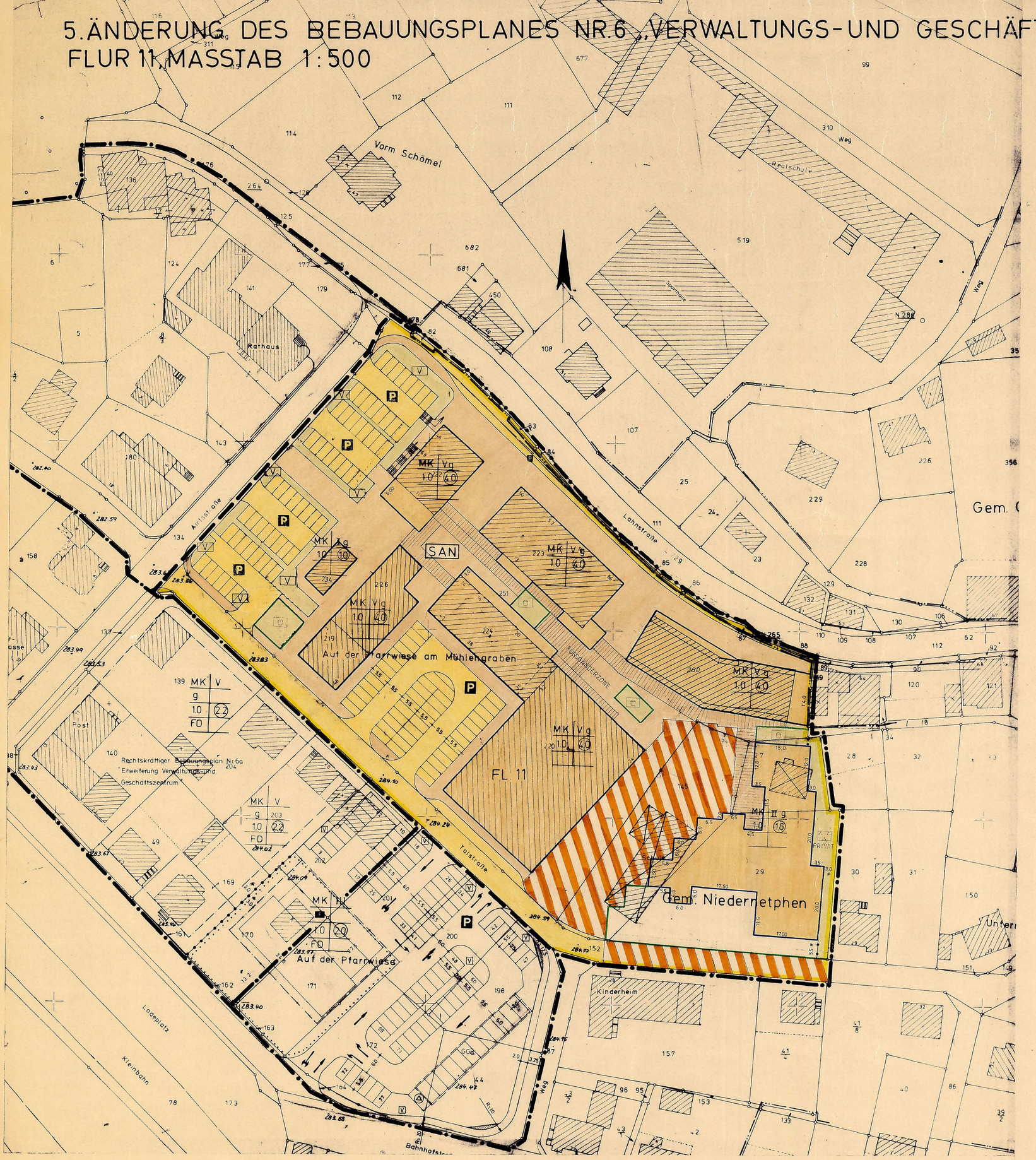
5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 „VERWALTUNGS- UND GESCHÄFTSZENTRUM", GEMARKUNG NIEDERNETPHEN, FLUR 11, MASSTAB 1:500



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
- GEHWEG / FAHRBAHN / GEHWEG — gemischt zu nutzende Verkehrsfläche
- 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 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 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, Bürgermeister — gez. Kebschull, Ratsmitglied — gez. P. Groos, Schriftführer

SATZUNG DER GEMEINDE NETPHEN
5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 6, „VERWALTUNGS- UND GESCHÄFTSZENTRUM",
GEMARKUNG NIEDERNETPHEN, FLUR 11. M.: 1:500
VOM 26.11.1986

KOPIE

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM ORIGINAL-ÄNDERUNGSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.

NETPHEN, DEN

PLANGRUNDLAGE

DIE PLANGRUNDLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.7.1981 (BGBL. I S. 833)

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
STAND DER PLANUNTERLAGEN: OKTOBER 1985
SIEGEN, DEN 6.8.1986

(Siegel) Kreis Siegen-Wittgenstein
Der Oberkreisdirektor
Kataster- und Vermessungsamt
i.A. gez. Becker
Kreisvermessungsdirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN HAT DIE AUFSTELLUNG DES ÄNDERUNGSPLANES GEMÄSS § 2(1) DES BBauG VOM 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. BGBl. I S. 3617), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.07.1979 (BGBl. I S. 949)
AM 9.6.1986 BESCHLOSSEN
DIE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE
AM 11.6.1986

(Siegel) gez. Zimmermann, BÜRGERMEISTER
gez. Latsch, RATSMITGLIED — gez. P. Groos, SCHRIFTFÜHRER

BÜRGERBETEILIGUNG

DIE GEMEINDE NETPHEN HAT AM 13.5.1986 DIE ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DES ÄNDERUNGSPLANES GEM § 2a(2) BBauG ÖFFENTLICH DARGESTELLT UND ALLGEMEIN GELEGENHEIT ZUR ÄUSSERUNG UND ERÖRTERUNG GEGEBEN.
DIE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE
AM 3.5.1986

(Siegel) DER GEMEINDEDIREKTOR
gez. Dr. Jartwig
(Dr. Jartwig)

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

DIESEN ÄNDERUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN GEMÄSS § 2a(6) BBauG
AM 9.6.1986 BESCHLOSSEN
DIE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE
AM 11.6.1986

(Siegel) gez. Zimmermann, BÜRGERMEISTER
gez. Latsch, RATSMITGLIED — gez. P. Groos, SCHRIFTFÜHRER

OFFENLEGUNG

DIESER ÄNDERUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 2a(6) DES BBauG IN DER ZEIT VOM 19.6.1986 BIS 18.7.1986 EINSCHL. ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE
AM 11.6.1986

(Siegel) DER GEMEINDEDIREKTOR
gez. Dr. Jartwig
(Dr. Jartwig)

GENEHMIGUNG

DIESER ÄNDERUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BBauG MIT VERFÜGUNG
AZ: 35.2.1-2.4-86
VOM 28.10.1986 GENEHMIGT WORDEN

(Siegel) DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG
gez. Gerhards

BEKANNTMACHUNG

DIE GENEHMIGUNG DIESER SATZUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND GEMÄSS § 12 BBauG, ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) UND § 4 GO NW IN VERBINDUNG MIT DER BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG VOM 7.4.1981 (GV NW S. 224) AM 1.12.1986 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN
gez. Zimmermann, BÜRGERMEISTER