**Begründung**

zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, "Verwaltungs- und Geschäftszentrum", Gemarkung Niedernetphen

Der Bebauungsplan setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen auch überbaubare Grundstücksflächen fest.

Für das Geschäftshaus "Neumarkt 36 - 40" ist eine Erweiterung vorgesehen, die gleichzeitig eine bessere Erschließung und Nutzung des Untergeschosses ermöglichen soll.

Für das Flurstück 224, Flur 11, Gemarkung Niedernetphen, ist eine überbaubare Fläche festgesetzt, die eine Erweiterung des Geschäftshauses nicht zuläßt.

Da ein Festhalten an den derzeitigen Festsetzungen ggfls. eine unerwünschte Entwicklung im Einkaufszentrum zur Folge haben könnte, wird mit der Änderung die überbaubare Fläche um 3,50 m in südwestlicher Richtung erweitert.

Dabei wird die Verkehrsfläche um 3,50 m reduziert, so daß für die Umfahrung der Parkinsel eine 3,0 m breite Fahrspur und ein 3,0 m breiter Fußgängerbereich verbleibt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden von dieser Änderung nicht berührt.

Die vorgesehenen Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus. Eine Bodenordnung nach dem BauGB ist nicht erforderlich.

**Präambel**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW 1984 S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW vom 21.03.1990 S. 141) und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 19.3.1992 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6

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

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)

(4,0) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

g — geschlossene Bauweise

Verkehrsfläche

P — öffentliche Parkflächen

Fußgängerzone

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 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 städtebauliche Umgebung einfügen.

C. Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze und Grenzsteine

283,53 — Höhenangabe in m über NN

vorh. Gebäude

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 19.3.1992

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

SATZUNG DER GEMEINDE NETPHEN
6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6, "VERWALTUNGS-UND GESCHÄFTSZENTRUM," GEMARKUNG NIEDERNETPHEN, FLUR 11, M.: 1:500
VOM 3. 4. 1992