Begründung

zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, Verwaltungs- und Geschäftszentrum", Gemarkung Niedernetphen.

Der Bebauungsplan Nr. 6, "Verwaltungs- und Geschäftszentrum" setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen auch überbaubare Flächen fest.
Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes hat sich herausgestellt, daß die überbaubare Fläche östlich des Postdienstgebäudes für die Errichtung eines weiteren wirtschaftlich bemessenen Bauwerkes für geschäftliche Aktivitäten nicht ausreicht.

Daher wird mit dieser vereinfachten Änderung die überbaubare Fläche den Erfordernissen angepaßt. Dabei erfolgt eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche in östlicher und westlicher Richtung, jedoch nicht näher als 3,0 m an die östliche Planungsgrenze heran.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6, "Verwaltungs- und Geschäftszentrum", sind von der Änderung nicht betroffen.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen einer geordneten Raum- und Stadtplanung, da der Ortsteil Netphen nach landesplanerischer Zielsetzung ein Siedlungsschwerpunkt ist und somit die Versorgung der Bevölkerung über den Ortsteil Netphen hinaus sichergestellt werden muß.

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die bisher vorgesehene Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung.

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 BauGB ist nicht erforderlich.
Die Erschließungskosten erhöhen sich durch diese Änderung nicht.

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), geändert durch Gesetz vom 6.1o.1987 (GV. NW vom 12.1o.1987 S. 345) und der §§ 2 und 1o des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) und der Dritten Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986, hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 1 9 1988 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 1o BauGB, in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7 vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6

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

MK — Kerngebiet ger. § 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

Straßenbegrenzungslinie

GEHWEG / FAHRBAHN / GEHWEG — 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) BauGB

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 1 9 1988

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Zimmermann
Bürgermeister

Latsch
Ratsmitglied

gez. Schneider
Schriftführer