Begründung

zur 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, "Verwaltungs- und Geschäftszentrum", Gemarkung Niedernetphen

Der Bebauungsplan "Verwaltungs- und Geschäftszentrum" setzt neben den Verkehrsflächen auch überbaubare Grundstücksflächen fest. diese wurden in verschiedenen Änderungsverfahren bereits erweitert, so auch in der Fußgängerzone.

Für das Geschäftshaus "Neumarkt 13" wurden im Rahmen der 5. Änderung 3,0 m tiefe Gebäudevorsprünge in südwestlicher Richtung durch eine entsprechende Erweiterung der überbaubaren Fläche ermöglicht.

Nun soll aber, wie in Gegenlage kürzlich ausgeführt, ein durchgehender eingeschossiger Anbau zur Attraktivitätssteigerung des Geschäftshauses "Neumarkt 13" durch eine Schließung der Rücksprünge in der überbaubaren Fläche ermöglicht werden. Gleichzeitig wird die kleine überbaubare Fläche im Südosten des Hauses "Neumarkt 13" aufgehoben. Dabei wird die Verkehrsfläche um 3,0 m reduziert, so daß bei einer Umgestaltung der Bepflanzung vor dem Geschäftshaus "Neumarkt 14 - 18" eine Fahrspur verbleibt.

Mit dieser Änderung werden auch die dezentralen Spieleinrichtungen flächenmäßig der tatsächlichen Situation in der Fußgängerzone angepaßt.

Darüber hinaus sind nach Einführung des "Dualen Systems" weitere Müllcontainer für Leichtfraktionen und Papier sowie biologisch verwertbare Stoffe erforderlich. Als Standort wird der Bereich zwischen der östlichen Wand "Neumarkt 13" und der Treppenanlage festgesetzt, wo bereits heute einzelne Container aufgestellt sind.

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. Die Belange des Brandschutzes wurden bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. April 1992 (GV. NW. S. 124), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 4.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 1. 9.1994 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6

MK — Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

Zulässig sind:

1. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für 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 gemäß § 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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung

Öffentliche Grünfläche

Kleinkinder Spielplatz

Abfall

B. Nachrichtlich übernommene Gestaltungsvorschriften gemäß § 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

vorhandene Gebäude

Überdachung

D. Inkrafttreten

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

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 1. 9.1994

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer