Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3, "Vorm Bernstein"

Der Rat der Gemeinde Netphen hat in der Sitzung am 21.12.1972 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, "Vorm Bernstein", beschlossen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Netphen ist dieser Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher gewährleistet.

Erschließung:

Langfristig soll das Plangebiet an die in Planung befindliche Umgehungsstraße der L 729 in Form einer Kreuzung mit der Bahnhofstraße angeschlossen werden. Vorübergehend soll die Erschließung über die Straße "Am Bernstein" erfolgen. Die Erschließungsstraße wird weitgehend an die Sieg gelegt, um eine größere zusammenhängend nutzbare Fläche zu bekommen. Die Kronenbreite beträgt 11,00 m. Mit Rücksicht auf die nur einseitige Erschließung wird nur eine 6,50 m breite Fahrbahn, dafür aber ein 2,5 m breiter Längsparkstreifen, eingeplant. Aufgrund des beabsichtigten Grundstückszuschnittes erfolgte die Festsetzung der Wendeschleife in der Plangebietsmitte.

Für den landwirtschaftlichen Verkehr wird die Erschließungstrasse in Form eines Wirtschaftsweges bis an das vorhandene Wirtschaftswegenetz fortgesetzt.

Die Wasserversorgung wird durch Verlängerung vorhandener Leitungen sichergestellt. Die mengenmäßige Versorgung erfolgt durch den Wasserverband Siegerland.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an zu verlängerte Leitungen. Die Abwasserbehandlung wird auf der Kläranlage Netphen vorgenommen.

Planung:

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und Industriegebiet (§ 9 BauNVO) bestimmen die Art der Nutzung im Plangebiet.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes wurden entsprechend dem sog. "Abstandserlaß" in den aus dem Plan ersichtlichen Bereichen besondere Festsetzungen getroffen.

Im Hinblick auf das BImSchG wurd e der südliche Planbereich als GI-Gebiet festgesetzt. Mit Rücksicht auf die in der Ortsrandlage Netphens bestehende Wohnbebauung wurde der nördliche Teil des Plangebietes als zweigeschossiges GE-Gebiet festgesetzt.

Zum Schutz der Gebäude gegen Einsichtnahme und eine bessere Einbindung in die Landschaft wurde entlang der östlichen (Sieg) und südlichen Grenze ein Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen festgesetzt.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes betragen:

Straßenbau	240.000,-- DM
Kanalisation	70.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	12.000,-- DM
Wasserleitung	40.000,-- DM

Die Finanzierung der Erschließungskosten wird entsprechend den einschlägigen Satzungen der Gemeinde erfolgen.

Weitere Durchführung der Planung

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des vorhandenen Grundbesitzes wird eine Umlegung nach dem BBauG erforderlich.

Mit der Durchführung der Erschließung soll unmittelbar nach Abschluß der Umlegung begonnen werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht zu erwarten.

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. Nw. 1975 S. 91 SGV. 2020) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1975 (GV. Nw. S. 304 SGV. Nw. 2023)

§§ 2 u.10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 11.5.1978 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen, ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 26.10.1978

A. Festsetzungen gemäß § 9 (1 + 5) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

GE1

Gewerbegebeit gem. §§ 1 (3a) und 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können und nicht erheblich rauch- und geruchsintensiv sind.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

Unzulässig sind hier Betriebsarten der lfd.-Nr. 1 - 175 der Abstandsliste (Anhang zum RdErl. vom 2.11.1977 (MBl. NW. S. 1688)

1. Kokereien
2. Anlagen zur Herstellung von Kupfer mit Rösterei
3. Blei- und Zinkhütten
4. Elektrometallurgische Betriebe zur Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Korund
5. Erdölraffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung
6. Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktionsanlagen
7. Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern.
8. Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Induktionsöfen oder Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtgewicht)
9. Erdölraffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung
10. Massentierhaltung soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
11. Anlagen zur Steinkohlevergasung
12. Schlackenaufbereitungsanlagen
13. Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) ab 500 Gcal/h (ca. 220 MW)
14. Hochofenwerke
15. Aluminiumfabriken
16. Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien
17. Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien
18. Anlagen zum Bau von Schiffskörpern aus Metall im Freien
19. Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens 10 Produktionsanlagen
20. Anlagen zur Herstellung von Flußsäure u. Flußsäureverbindungen
21. Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff
22. Tierkörperverwertungsanlagen, Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfällen
23. Deponien
24. Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
25. Erzröst- u. Sinteranlagen
26. Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschl. Mineralwollherstellung
27. Zementfabriken
28. Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein
29. Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen im Freien
30. Anlagen zur Herstellung von mineralischen Isoliermitteln und Filtern sowie von Schlackenerzeugnissen
31. Stahlwerke mit Induktionsöfen oder Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht
32. Schmiede- u. Hammerwerke
33. Stahlgießereien
34. Anlagen zur Herstellung von Kupfer ohne Rösterei
35. Metallumschmelzwerke (Altmetallaufbereitung)
36. Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
37. Anlagen zur Teerverwertung
38. Rußfabriken
39. Anlagen zur Herstellung von Mineraldünger
40. Anlagen zur Herstellung von organischen Farben
41. Anlagen zur Herstellung von Leim- und Gelatine
42. Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten
43. Anlagen zur Herstellung von Glaswolle
44. Sperrholzwerke und Holzfaserplattenwerke
45. Fabriken zur Fischmehlerzeugung u. -verarbeitung
46. Müllverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz
47. Intensivhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine
48. Erzaufbereitungsanlagen
49. Schotterwerke
50. Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton u. Mörtel
51. Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 500 Gcal/h (ca. 220 MW)
52. Umspannwerke als Freiluftanlagen über 110 kV Unterspannung
53. Fernheizkraftwerke ab 200 Gcal/h
54. Strangguß- und Flammanlagen
55. Warmwalzwerke und Rohrwerke
56. Kaltwalzwerke
57. Eisen- und Tempergießereien über 6 t Schmelzleistung
58. Anlagen zur Herstellung seltener Metalle
59. Walz-, Hammer- und Preßwerke für Leichtmetalle
60. Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen
61. Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
62. Anlagen zur Herstellung und Verfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen
63. Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen
64. Anlagen zur Herstellung von Bremsbelägen
65. Drahtlackierfabriken
66. Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie
67. Anlagen zur Herstellung von Chlor- und Salzsäure
68. Schwefelsäurefabriken
69. Anlagen zur Herstellung von Salpetersäure und Ammoniak
70. Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie
71. Anlagen zur Kunststoffherstellung
72. Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen
73. Anlagen zur Herstellung von Kunstleder, Linoleum, Linkrusta und Wachstuch
74. Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen
75. Glashütten für maschinelle Hohlglasherst.
76. Papierfabriken (ohne Zellulosherstellung) mit Holzschliff
77. Lederfabriken
78. Großschlachthäuser u. Schlachthöfe
79. Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
80. Ölmühlen mit Raffination
81. Rübenzuckerfabriken
82. Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe
83. Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabbrennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Autoshredderanlagen in geschlossenen Hallen
84. Autokinos
85. Betriebshöfe für Straßenbahnen
86. Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
87. Umladestationen für Abfälle
88. Steinbrüche
89. Ton- und Lehmgruben
90. Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit
91. Steinmahlwerke, -sägereien, -Schleifereien -polierereien
92. Gewinnung und Aufbereitung von Sand und Kies (ohne Flußkiesgewinnung)
93. Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln
94. Gewinnung von Kalkstein
95. Anlagen zur Herstellung von Gipserzeugnissen für Bauzwecke
96. Anlagen zur Herstellung von Ziegelei- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen von Grobsteinzeug für Gewerbe u. Landwirtschaft sowie von feuer- und säurefesten Keramikerzeugnissen
97. Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen in geschlossenen Hallen
98. Anlagen zur Herstellung von künstlichen Steinerzeugnissen und Terrazzowaren
99. Anlagen zur Herstellung von Betonfertigteile
100. Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen
101. Gewinnung von Rohbims und Anlagen zur Herstellung von Bimsbaustoffen
102. Anlagen zur Herstellung von Asbestzementplatten
103. Schlackenmahlanlagen
104. Gaserzeugungsanlagen
105. Gasverdichterstationen für Fernleitungen
106. Preßwerke
107. Stahl- und Präzisionsrohrzieherein, Drahtzieherein
108. Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Ringeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten
109. Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
110. Metallhalbzeugwerke, Walz-, Hammer- und Preßwerke für Kupfer, Blei und sonstige Metalle (ohne Leichtmetall) Metalldrahtzieherein
111. Metallgießereien, Schwer- u. Leichtmetallgießereien
112. Anlagen zur Herstellung von Lüftungsanlagen
113. Maschinenfabriken (Großbetriebe)
114. Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
115. Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
116. Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
117. Verzinkungsanlagen
118. Emaillieranlagen
119. Anlagen zur Altölregenerierung
120. Anlagen zur Herstellung von Kohleelektroden
121. Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
122. Anlagen zur Herstellung von anorganischen Farben und Pigmenten
123. Lackfabriken
124. Anlagen zur Herstellung von Seifen und waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
125. Anlagen der Dachpappenindustrie
126. Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen
127. Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
128. Anlagen zur Herstellung von Förderbändern und Reifen
129. Anlagen zur Herstellung von Asbestwaren
130. Porzellan- und Keramikwerke
131. Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -scheiben
132. Glashütten für Flachglas
133. Säge-, Furnier- und Schälwerke
134. Holzimprägnier- u. -auslaugeanlagen
135. Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
136. Anlagen zur Herstellung von Polstergestellen
137. Holzmehlfabriken
138. Anlagen zur Holzveredelung
139. Papierfabriken (ohne Zellulosherstellung) ohne Holzschliff
140. Kartonagenfabriken
141. Rotationsdruckereien
142. Webereien
143. Anlagen zur Textilveredelung (Ausrüstung) einschl. Bleicherein, Färberein, Appreuranstalten, Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
144. Stärkefabriken
145. Fabriken zur Herstellung von Pommes frites u. Kartoffelchips, Anlagen zum Rösten von Nüssen
146. Schokoladen- und sonstige Süßwarenfabriken
147. Räuchereien
148. Fischverarbeitende Fabriken
149. Sauerkonservenfabriken
150. Lebensmittelfabriken für Gefrierkost
151. Kaffeeröstfabriken
152. Hefefabriken
153. Brauereien u. Mälzereien
154. Brennereien
155. Getränkeabfüllanlagen
156. Großhandelsbetriebe mit Stückgutumschlag oder mit Umschlag von losen Gütern
157. Zeitungsspeditionen
158 Einkaufszentren und Verbrauchermärkte
159. Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe
160. Speditionsbetriebe mit gemischem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien, Autohöfe
161. Klaranlagen
162. Betriebshöfe der Müllabfuhr
163. Anlagen zur Herstellung von Isolier- und Leichtbauplatten aus Bimsbaustoffen
164. Umspannwerke mit Kapselung über 110 kV Unterspannung
165. Spinnereien
166. Anlagen zur Herstellung von Textilien außer Webereien
167. Mühlen
168. Futtermittelfabriken
169. Brotfabriken u. Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
170. Fleischwarenfabriken
171. Geflügelschlachtereien
172. Milchverwertungsanlagen
173. Speisewürzefabriken
174. Großkühlhäuser
175. Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen

Von den Ausnahmen gem. § 8 BauNVO sind Ziffer 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie einen untergeordneten Teil eines Büro- bzw. Betriebsgeländes darstellen und Bestandteile derselben sind), und Ziffer 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.

GE2

Gewerbegebiet gem. §§ (3a) und 8 BauNVO

Zulässig sind

1. Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können und nicht erheblich Rauch- und Geruchsintensiv sind.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen

Unzulässig sind hier Betriebsarten der Lfd.Nr. 1 - 162 der Abstandsliste (Anhang zum RdErl. vom 2.11.1977 (MBl. NW. S. 1688)
Die einzelnen Betriebsarten sind unter GE1 aufgeführt.

Von den Ausnahmen gem. § 8 BauNVO sind Ziffer 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie einen untergeordneten Teil eines Büro- bzw. Betriebsgeländes darstellen und Bestandteile derselben sind), und Ziffer 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.

GI

Industriegebiet gem. §§ (3a) und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbegebiete aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen

Unzulässig sind hier Betriebsarten der Lfd.Nr. 1 - 87 der Abstandsliste (Anhang zum RdErl. vom 2.11.1977 (MBl. NW. S. 1688)
Die einzelnen Betriebsarten sind unter GE1 aufgeführt.

Von den Ausnahmen gem. § 9 BauNVO sind Ziffer 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie einen untergeordneten Teil eines Büro- bzw. Betriebsgeländes darstellen und Bestandteile derselben sind), und Ziffer 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlichen bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/BMZ) nicht eingeschränkt wird.

a) Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO ausgenommen Lagerflächen sind nicht zulässig

0.8 Grundflächenzahl (GRZ)

(I6) Geschoßflächenzahl (GFZ)

9.0 Baumassenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

P Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

P PARKEN
FAHRBAHN
GEHWEG
RADWEG

Verkehrsfläche

Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen

Teile der im Plan kenntlich gemachten überbaubaren Grundstücksflächen sind als flächenhafte Schutzpflanzung zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Gesamtbreite der Schutzpflanzung darf 5,00 m nicht unterschreiten.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BBauG

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

W Wasserschutzgebiet

Ü Überschwemmungsgebiet

C. Sonstige Darstellung

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

295.69 Höhenpunkte in m über NN

vorhandene Gebäude

D. Inkrafttreten

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

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 26.10.1978.

11.05.1978 (Siegel) gez. Zimmermann Bürgermeister gez. Barabas Ratsmitglied gez. Weber Schriftführer

26.10.1978