Begründung

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, "Vorm Bernstein", Gemarkung Obernetphen

Der Bebauungsplan "Vorm Bernstein" setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen auch überbaubare Grundstücksflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten fest. Die überbaubare Fläche hält einen Abstand zur Kleinbahnstrecke Weidenau-Deuz zwischen 7,50 und 13,00 m ein. Da ein Festhalten an dieser Festsetzung eine nicht beabsichtigte Härte für die Eigentümer wäre, wird mit der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, "Vorm Bernstein" die überbaubare Grundstücksfläche bis auf 3,0 m an das Bahngrundstück heran erweitert. Um den Belangen der Forstbehörde zu entsprechen, wurde zum Ausschluß von Schadenersatzansprüchen aus Einwirkungen vom Wald im Grundbuch der jeweiligen Grundstückseigentümer ein entsprechender Verzicht eingetragen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Die Änderung ist mit der städtebaulichen Konzeption vereinbar.

Der amfallende Hausmüll wird zur Deponie "Winterbach" in Netphen-Herzhausen gebracht.

Bodenmassen aus dem Straßenbau fallen nicht an, da die Verkehrsanlagen vorhanden sind. Der Bodenaushub aus der Baugrube wird auf dem Grundstück zur Angleichung an die Verkehrsfläche bzw. zur Grundstücksgestaltung verwendet.

Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunde entdeckt werden, so sind diese der Gemeinde Netphen und dem Museum für Archäologie, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

Die Erschließungskosten erhöhen sich nicht.

Die Änderung wirkt sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus.

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 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (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 3. 2.1994 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

GE_1 Gewerbegebiet gem. §§ 1 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 Rd. Erl. vom 02.11.1977 (Mbl NW S. 1688). Siehe 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, "Vorm Bernstein", Gemarkung Obernetphen.

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.

GE_2 Gewerbegebiet gem. §§ 1 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 Rd. Erl. vom 02.11.1977 (Mbl. NW S. 1688). Siehe 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, "Vorm Bernstein", Gemarkung Obernetphen.

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_E Industriegebiet gem. §§ 1 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 Rd. Erl. vom 02.11.1977 (Mbl. NW S. 1688).
Die einzelnen Betriebsarten sind unter GE 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.

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 Bauweise, 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/BMZ) nicht eingeschränkt wird.

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

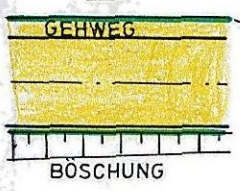
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

(1.6) Geschoßflächenzahl (GFZ)

9.0 Baumassenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

P Parkfläche



Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen

Fläche bzw. Baugrundstück für Versorgungsanlagen

Umformerstation

Teile der im Plan kenntlich gemachten nicht 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) BauGB

Umgrenzung der Flächen, wasserrechtlichen Festsetzungen

(W) Wasserschutzgebiet

(Ü) Überschwemmungsgebiet

C. Sonstige Darstellung

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

287,84 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 3. 2.1994

(Siegel) GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer