Begründung

zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, "Vorm Bernstein", Gemarkung Obernetphen

Der Bebauungsplan Nr. 3, "Vorm Bernstein", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen fest. Aufgrund der zum Teil sehr schmalen Grundstückszuschnitte sind notwendige Betriebserweiterungen nur noch zur Straße "Am Bernstein" möglich.

Mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen können die geplanten Büro-, Ausstellungs- und Lagergebäude realisiert werden.

Da die Ausnutzungsziffern nicht verändert werden, ist kein Ausgleich für eventuelle Eingriffe notwendig.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes "Vorm Bernstein" werden nicht geändert, so dass sich auch keine Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Belange des Denkmalschutzes, der Bodendenkmalpflege und der Abfallbeseitigung ergeben.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wirkt sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet arbeitenden Menschen aus. Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, "Vorm Bernstein", wäre eine nicht beabsichtigte Härte für die Grundstückseigentümer. Eine Bodenordnung nach dem BauGB ist nicht erforderlich.

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) - SGV.NW.2023, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV. NW. S. 386) und der §§ 2 und 10 des baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.997 (BGBl. I S. 2902) 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Gemeinde Netphen in seiner Sitzung am 16.12.1999 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, "Vorm Bernstein"

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 - 168 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

Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen

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 16.12.1999

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer