Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, "Hintere Junge Ecke", Gemarkung Obernetphen

Der Bebauungsplan "Hintere Junge Ecke" setzt im Einmündungsbereich der Waldenburger Straße in die Brauersdorfer Straße neben der Verkehrsfläche im wesentlichen Fläche für die Landwirtschaft und allgemeines Wohngebiet fest.

Aufgrund der seit dem Inkrafttreten des o.a. Bebauungsplanes am 4.4.1967 erfolgten Entwicklung im Bereich Obernetphen/ Brauersdorf ist eine Änderung dringend notwendig. Konkreter Anlaß ist neben der fortschreitenden Realisierung des Freizeitparkes Netphen die weitere Erschließung und Besiedlung des Gebietes Danziger Straße/Obere Junge Ecke.

Im Rahmen der 5. Änderung sind folgende Punkte enthalten:

1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen für Waldenburger Straße, Breslauer Straße, In der Jungen Ecke und Danziger Straße werden erweitert. Durch die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit, die zunehmende Motorisierung und die geänderten Richtlinien werden die v.g. Verkehrsflächen neu festgesetzt. Den reinen Fahr- und Gehwegflächen sind an einigen Stellen Verkehrsgrünflächen zugeordnet. In einigen Abschnitten der Waldenburger Straße sind aus topographischen Gründen Stützmauern notwendig.

2. Für die Flurstücke 301 und 302 wird die Festsetzung der Fläche für die Landwirtschaft aufgehoben. Statt dessen wird neben einer erweiterten Verkehrsfläche allgemeines Wohngebiet mit der entsprechenden überbaubaren Grundstücksfläche und den Ausnutzungsziffern festgesetzt.

   Die Fortsetzung der Landwirtschaft für derart kleine Flächen innerhalb der bebauten Ortslage ist nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben, zumal der Besitzer selbst keine eigene Landwirtschaft mehr betreibt.

   Der im Rahmen der Erweiterung der Verkehrsfläche vorgesehenen Busbucht soll eine Wartehalle zugeordnet werden.

3. Für das Flurstück 201 wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, so daß bei evtl. notwendig werdenden Grundstücksteilungen eine Bebauung gewährleistet werden kann.

4. Die Gestaltung der Gebäude soll sich der Umgebung anpassen. Es ist daher eine Satteldachbebauung mit 28 - 38 ° vorgesehen. Damit ist eine nahtlose Einpassung in das vorhandene Landschaftsbild möglich.

Aufgrund der 5. Änderung ist keine Umlegung nach dem BBauG notwendig. Die Kosten der Erschließung werden jedoch durch die durchzuführenden Erweiterungen erhöht. Die Kosten betragen für den Bereich der 5. Änderung rd. 450.000,-- DM. Zur Finanzierung der Maßnahme werden neben den erforderlichen Eigenmitteln Beiträge nach dem KAG bzw. BBauG eingesetzt. Hierfür finden die Satzungen der Gemeinde Anwendung. Durch die zu treffenden Maßnahmen werden sich keine geänderten Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen ergeben.

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 19. Dezember 1974 (GV. NW. 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1978 (GV. NW. S. 290/SGV. NW. 2023),
§ 2 des BBauG vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341),
§ 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. 1237),

§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. 1970 S. 96) geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV. NW. 1976 S. 264/SGV. NW. 232) in Verbindung mit

§ 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung vom 21. April 1970 (GV. NW. 1970 S. 299),

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 31.8.1978 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen,
ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 23.8.1979

A) Festsetzungen gem. § 9 (1 + 7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig.

Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

MI

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Ausnahmen nach Absatz 3 sind nicht zulässig

Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 4,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.

MI WA

Überbaubare Grundstücksfläche

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 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.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außer Garagen sind nur als Ausnahme zulässig.

Sichtfläche
Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0.60 m über den Fahrbahnrand errichtet werden.

0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0.8) Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o Offene Bauweise

P Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

ZV Zufahrtsverbot

V Verkehrsgrünfläche

Fläche bzw. Baugrundstück für Versorgungsanlagen

Umformerstation

B) Gestaltungsvorschriften

SD 28 - 35° In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von z.B. 28 - 35 ° zulässig.
Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden. Dachgauben sind nicht zulässig.
Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen müssen ebenfalls dunkel getönt sein.

TH ≦ 6.00 m In Gebieten, in denen als Dachform "Satteldach" vorgeschrieben ist, ist auch für Garagen ein Satteldach zulässig
Die Traufhöhe von z. B. 6.00 m an der Talseite darf nicht überschritten werden.

C) Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Stützmauer

vorhandene Gebäude

375 Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

D) Inkrafttreten

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

E) Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 23.8.1979

31.8.1978 Siegel gez. Neumann stellv. Bürgermeister — gez. Karl Neumann Ratsmitglied — gez. Weber Schriftführer

23.8.1979 Gemeinde Netphen Kreis Siegen — Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer