Begründung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 a "Erweiterung Hintere Junge Ecke", Gemarkung Obernetphen erfolgt um:

1. die für die endgültige Erstellung der Straße benötigten Grundstücksflächen erwerben zu können,
2. die beidseitige Bebauung des Sandheller Weges zu ermöglichen,
3. diese Bebauung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken und
4. Tauschgrundstücke zur Realisierung des Freizeitzentrums Obernautal zu erhalten.

Schon bei der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hintere Junge Ecke" war dieses Gelände in die Planung einbezogen. Aufgrund fehlender Bereitschaft der Grundstückseigentümer, das Gelände freizugeben, konnte diese Planung nicht verwirklicht werden.

Aufgrund der bisherigen Überlegungen zur Aufstellung eines Standortprogrammes soll das anschließende Gelände den Ansatz für die erste Wohnungsbau-Schwerpunktmaßnahme im Ortsteil Netphen werden. Aus diesem Grunde und zur besseren Einpassung in die Landschaft, aber auch aus den Bauabsichten der Bevölkerung heraus, soll die Bebauung oberhalb des Sandheller Weges mit einem Flachdach versehen werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt aus dem Baugebiet "Hintere Junge Ecke" heraus über den zum großen Teil vorhandenen Sandheller Weg. Unter Berücksichtigung der geringen angrenzenden Wohnungseinheiten wurde nur ein Profil von 2 × 1,5 × 5,5 m gewählt.

Wasserleitung und Kanalisation sind im Sandheller Weg vorhanden, müssen aber im Zuge des weiteren Straßenbaues verlängert werden.

Das Gelände des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Netphen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Eine Umlegung ist für dieses Plangebiet nicht erforderlich.

Kosten der Erschließung

Straßenbau	36.000,-- DM
Kanalisation	14.000,-- DM
Wasserleitung	5.000,-- DM
	55.000,-- DM

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.8.1969 (GV. NW. S. 656/SGV. 2020),

§§ 2 u. 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I.S. 1237),

§ 4 der 1. Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 299/SGV. 232) in Verbindung mit

§ 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 2.12.1969 (GV. NW. S. 859)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 1.2.1973 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z.B. bei Grünflächen, Flächen für Gemeinbedarf usw. erkennbar sind. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WR — Reines Wohngebiet gem § 3 Bau NVO

Zulässig sind Wohngebäude

Die Ausnahme - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes - wird nicht zugelassen.

Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sollen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten.

im WR-Gebiet

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

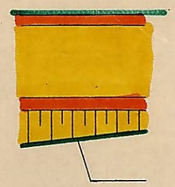
Nebenanlagen gemäß § 14 (1 + 2) Bau NVO sind zulässig. Plangebietsgrenze / in dem besonders gekennzeichneten Im östlichen Plangebiet sind entlang der ~~Gemarkungsgrenze~~ / in ~~einem 5,00 bzw. 7,00 m breitem~~ Grundstücksstreifen Bäume und Sträucher zu erhalten.

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0.5) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

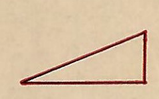
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / Von der Zahl der Vollgeschosse kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn durch die Hanglage bedingt, das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

o — offene Bauweise



Gehweg
Fahrbahn } Verkehrsfläche
Gehweg
Böschung

Straßenbegrenzungslinie



Sichtfläche / ~~dreieck~~ fläche

Das Sicht~~dreieck~~ ist oberhalb einer Höhe von 60 cm, gemessen von Fahrbahnoberkante, von allen Sichthindernissen / freizuhalten.

wie bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Anpflanzungen aufsteigende Böschungen usw.

B. Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 Bau ONW

FD — Flachdach

SD — Satteldach

28-35° — Dachneigung 28 - 35 °

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Asbestzementplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Die Drempelhöhe darf das Maß von 0,50 m nicht übersteigen. Dachgauben sind nicht zulässig.

Traufhöhen

Die talseitige Traufhöhe darf 6,00 m und die bergseitige Traufhöhe 3,40 m, gemessen vom gewachsenen Erdreich, nicht übersteigen.

Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

C. Sonstige ~~Nachrichtliche~~ Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Gemarkungsgrenze

vorhandene Gebäude

360 — Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

vorhandene Böschungen

D. Inkrafttreten

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