Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.1o.1979 (GV. NW. 1979 S. 594)

§ 2 u. § 1o des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I. S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 13.5.1985 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 1o BBauG als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Nr. 4 des Bebauungsplanes „Im Nassen"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grüne Begrenzungslinie der Verkehrsfläche gilt als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO

(1) Allgemeine Wohngebiets dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) 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 sind die Ziffern

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,

6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

allgemein zulässig.

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

Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen im WA-Gebiet einen Mindestabstand von 5,oo m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 3,oo m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.

WA / BAUGRENZE — Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige 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 Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

g — Geschlossene Bauweise

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

D — Nur Doppelhäuser zulässig

Straßenbegrenzungslinie

Schrammbord

Fahrbahn

Gehweg

Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

P — öffentliche Parkplätze

V — Verkehrsgrün

Fußweg — Fußweg

Sichtflächen sind oberhalb 0,6o m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen, wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

Sichtbereich in der Verkehrsfläche

Fläche für Versorgungsanlagen

Umformerstation

Standplatz für Mülleimer an den Müllabfuhrtagen

Grünfläche

Parkanlage

Kleinkinderspielplatz und Kinderspielplatz B + C ≙ 14 Jahre (Typ B ohne Ballspiele)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze

Ga — Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen

Fläche für den Gemeinbedarf

Schule

TH ≦ 6,50 m — Es ist nur eine Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

FH ≦ 9,00m — Es ist nur eine Firsthöhe über der oberen Fahrbahnachse (gemessen an der Mitte der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksgrenze) entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

Die Hauptfirstrichtung des Gebäudes ist entsprechend der Einzeichnung in dem zeichnerischen Teil anzuordnen.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

a) Wasserfläche

b) ND — Naturdenkmal

c) Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 BauO NW

SD 28-38° —

a) Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 28 - 38° zulässig. Dies gilt nicht für die Flurstücke Nr. 156 (teilw.), 158 (teilw.) und 162 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Obernetphen, da auf diesen Flurstücken bereits andere Dachneigungen vorhanden sind. Im übrigen können bei eingeschossigen Anbauten in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

b) Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen:

1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen in den Farben grau und braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler,

zu wählen.

c) Drempel sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

d) Grundstückseinfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Sonnenkollektoren, Gründächer u.ä., ausgeführt werden sollen, können Ausnahmen gemäß § 81 (5) in Verbindung mit § 68 BauO NW zugelassen werden, wenn sich die baulichen Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

C. Sonstige Darstellungen

vorh. Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorh. Gebäude

zum Abbruch vorgesehene Gebäude

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

343 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

340,87 — Höhe der geplanten Straßenachse über NN

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit 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 13.5.1985.

GEMEINDE NETPHEN 10 SIEGEN

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer