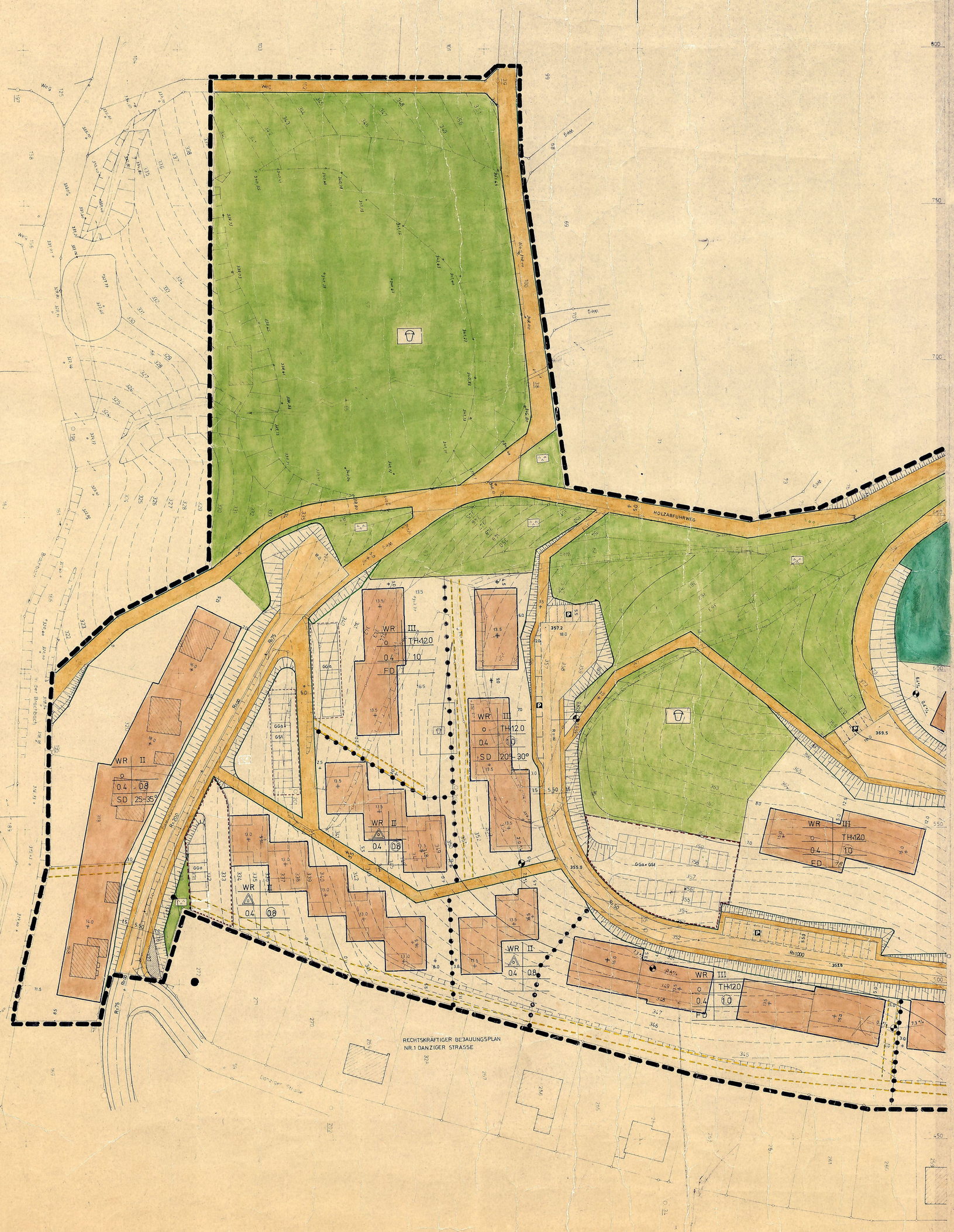
BEBAUUNGSPLAN NR.6 „OBERE JUNGE ECKE" GEM. OBERNETPHEN FLUR 2 M.:1:500

BLATT NR.1
DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT
AUS 2 BLATTERN



Begründung:

Nachdem die Wohnungsbauschwerpunktmaßnahme "Reichspfad" im Ortsteil Dreis-Tiefenbach zügig realisiert wird, soll nunmehr auch im Zentralort Netphen eine solche Maßnahme zur Durchführung kommen. Die große Nachfrage nach Grundstücken zur Errichtung von Eigentumsmaßnahmen sowie die Notwendigkeit Tauschgelände zur Realisierung weiterer Gemeindeprojekte zur Verfügung zu bekommen, erfordern die Ausweisung eines Geländes am Rande des Standortes Netphen.

So hat die Gemeinde Netphen im Jahre 1972 eine Fläche von rd. 8,5 ha erworben, um eine schnelle Realisierung der Maßnahme zu gewährleisten. Das Gelände "Obere Junge Ecke" liegt als Südhang oberhalb der "Danziger Straße" und in unmittelbarer Nähe zum geplanten Freizeitzentrum Obernautal. Die Erschließung dieses insgesamt rd. 11 ha großen Wohngebietes soll
a) über die K 4667, Waldenburger Straße und Leipziger Straße,

c) über die K 4667, Straße "Zur Ehreneiche" und den "Güldenweg" erfolgen.

Zwingend notwendig ist in diesem Zusammenhang einmal der Ausbau der Einmündung der Waldenburger Straße in die K 4667 und zum anderen der Ausbau der Einmündung der Straße "Zur Ehreneiche" in die K 4667.

Die Haupterschließung des inneren Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Leipziger Straße. Hiervon sollen Stichstraßen und Wohnwege abzweigen. Für den ruhenden Verkehr sind neben öffentlichen Parkflächen Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Die Konzeption basiert auf einer überwiegenden Eigentumsbebauung. Es wird jedoch sichergestellt, daß der dringende Mietwohnungsbedarf für Netphen vorerst gedeckt werden kann. Hierfür ist weitestgehend der in Richtung Netphen liegende Planbereich vorgesehen.

Die Bebauung selbst wird neben Reihen- und Terrassenhäusern auch freistehende Einfamilienhäuser beinhalten.

Als Dachform ist Flachdach vorgesehen, damit keine Sichtbehinderungen durch Dachflächen entstehen. Lediglich die am nördlichen Plangebietsrand vorgesehenen Reihenhäusern sollen ein Satteldach bekommen, um eine bessere Überleitung in die Landschaft zu erreichen.

Neben den öffentlichen Grünflächen sollen private Grünflächen mit z.T. hochkronigen Bäumen einen Teil der Landschaft erhalten. Im Bereich der vorgesehenen hochkronigen Bäume ist das vorhandene Strauchwerk weitgehend zu erhalten bzw. durch geeignete Bepflanzung zu schaffen.

Die Wasserversorgung des Plangebietes soll durch Errichtung eines neuen Hochbehälters sichergestellt werden. Für eine Übergangsregelung ist die Zwischenschaltung einer Drucksteigerungsanlage notwendig.

Die Abwasserfrage wird durch Anschluß der Kanalisation an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Eine Umlegung nach den Bestimmungen des BBauG ist nicht erforderlich.

Kosten der Erschließung:

Straßenbau	1.415000,-- DM
Wasserversorgung	226000,-- DM
Kanalisation	583000,-- DM
Grünflächen	226000,-- DM
	2.450000,-- DM

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1969 (GV. NW. S. 656/SGV. 2020);

§ 2+9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237).

§ 4 der 1. Verordnung des Landes NW 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 NW (BauO NW) in der Fassung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 16.10.1975 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z.B. bei Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf usw. erkennbar ist. 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

Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Ga — Garagen sind in allen Baugebieten auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom Fahrbahnrand einhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 Bau NVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandflächen 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 Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (1) Bau NVO sind nicht zulässig
Nebenanlagen gem. § 14 (2) Bau NVO sind ausnahmsweise zulässig.

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)
(0.8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

TH<6.00 — Die talseitige Traufhöhe darf z.B. 6,00 m nicht überschreiten
o — offene Bauweise
g — geschlossene Bauweise
a — abweichende Bauweise – hier – Terrassenhäuser –
o — nur Doppelhäuser zulässig
o — nur Hausgruppen zulässig

Gehweg
Fahrbahn — Verkehrsfläche
Gehweg
Böschung
Straßenbegrenzungslinie
Sichtflächen sind oberhalb von 0,60 m Höhe – vom Fahrbahnrand gemessen – von Sichthindernissen freizuhalten.

P — Öffentliche Parkflächen
Grünflächen
Spielplatz
Parkanlage
Flächen für die Forstwirtschaft
Flächen für Stellplätze oder Garagen
GSt — Gemeinschaftsstellplätze
GGa — Gemeinschaftsgaragen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde bzw. der Anlieger zu belastende Fläche
zu erhaltende großkronige Bäume

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 (1) Nr. 1, 2 u. 4 BauO NW

SD 20-30° — Satteldach
Dachneigung z.B. 20 – 30 °, die Dachneigung ist jedoch in den einzelnen Bereichen einheitlich anzulegen.
Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Asbestzementplatten sowie Natur- oder Kunstschieferschablonen zulässig. Dachgauben und Drempel sind nicht zulässig.

FD — Flachdach

Grundstückseinfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen zu den Straßen und Wegen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise ist aus topographischen Gründen eine Einfriedigung zulässig, die jedoch eine Höhe von 0,80 m, gemessen vom festgelegten Gelände, nicht überschreiten darf.

C. Sonstige Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenzen
vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
vorhandene Gebäude
geplante Baukörperstellung
370 — 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 16.10.1975

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

AUSGEFERTIGT
GEMEINDEVERWALTUNG
NETPHEN
– BAUABTEILUNG –
Beigeordneter — Hochbauing

KOPIE
DIESER PLAN STIMMT MIT DEM ORIGINALBEBAUUNGSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN
NETPHEN, DEN

PLANGRUNDLAGE
DIE PLANGRUNDLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965 (BGBl. I S.21).
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
SIEGEN, DEN 9.7.75
Kreis Siegen — Der Oberkreisdirektor — Katasteramt und Vermessungsamt — Kreisvermessungsrat

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN HAT DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 2 (1) IN VERBINDUNG MIT § 30 DES BBauG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
AM 20.9.72 BESCHLOSSEN
BÜRGERMEISTER — RATSMITGLIED — SCHRIFTFÜHRER

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
DIESEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN GEMÄSS § 2 (6) BBauG VOM 23.6.60 (BGBl. I S. 341)
AM 5.6.75 BESCHLOSSEN
BÜRGERMEISTER — RATSMITGLIED — SCHRIFTFÜHRER

OFFENLEGUNG
DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 2 (6) DES BBauG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) IN DER ZEIT VOM 25.6.75 BIS 24.7.75 EINSCHL. ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
GEMEINDEDIREKTOR

GENEHMIGUNG
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BBauG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) UND § 103 BauONW VOM 25.6.1962 (GV. NW. S. 373) MIT VERFÜGUNG Az.: 34.41-2.4-86/74 VOM 28.Mai 1976 GENEHMIGT WORDEN.
~~ARNSBERG, DEN~~
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG

BEKANNTMACHUNG
DIE GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 28.5.1976 AZ.34.41-86/74 SOWIE ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG DES GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES EINSCHL. DES GESTALTUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 DES BBauG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) AM 12.6.76 BEKANNTGEMACHT WORDEN.
BÜRGERMEISTER