Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, "Obere Junge Ecke", Gemarkung Obernetphen

Der Bebauungsplan "Obere Junge Ecke"setzt für den Bereich nördlich der Stettiner Straße eine Doppelhaus- bzw. Hausgruppenbebauung fest. Diese Form der Eigenheime ist aus topographischen Gründen, aber auch aus der Sicht der Bauherren kaum zu realisieren. Ein Festhalten an den Festsetzungen würde für diesen Bereich zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Realisierung führen. Es soll daher eine offene Bauweise festgesetzt werden, ohne daß die Grundzüge der Gestaltung verändert werden.

Bei den Festsetzungen für die Reihenhausbebauung nördlich der Tilsiter und der Leipziger Straße wur-de die Möglichkeit der Gruppenbaumaßnahme berücksichtigt. Da diese Förderung für den Bereich "Obere Junge Ecke" entfällt, sollen die vorgesehenen vier Reihenhäuser oberhalb der Leipziger Straße und der Einmündung der Tilsiter Straße auch mit einem Satteldach 20 - 30 ° festgesetzt werden. Damit wird auch für diesen Bereich eine bessere landschaftliche Einbindung gegenüber der oberhalb gelegenen forstwirtschaftlichen Fläche gegeben.

Im einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

1. Umwandlung der Festsetzung "Doppelhäuser" in "offene Bauweise" nördlich der Stettiner Straße.
2. Umwandlung der Festsetzung "Hausgruppen" in "offene Bauweise" nördlich der Stettiner Straße.
3. Umwandlung der Flachdachbauweise in Satteldächer für die vier Reihenhäuser nordwestl. der Einmündung der Tilsiter Straße in die Leipziger Straße.

Eine Bodenordnung nach dem BBauG ist nicht notwendig. Die Kostan der Erschließung werden durch diese Änderung nicht verändert. Die Änderung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen.

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 8. April 1975 (GV. NW. S. 304/SGV. NW. 2023)

§ 2 und § 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. 1763)

§ 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 11.5.1978 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.
am 31.8.1978

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

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 Beherberungsgewerbes zugelassen werden.

Garagen sind in allen Baugebieten auf der 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

Baugrenze

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. 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 sind nicht zulässig

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0.8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde bzw. der Anlieger zu belastende Fläche

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW

SD — Satteldach

20-30° — 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

TH<8.50 — Die talseitige Traufhöhe darf z.B. 8.50 m nicht überschreiten

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 11.5.1978 + 31.8.1978

11.5.1978 — Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen — Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

31.8.1978 — Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen — stellv. Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer