Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, "Obere Junge Ecke", Gemarkung Obernetphen

Der Bebauungsplan "Obere Junge Ecke" ist in einigen Bereichen den heutigen Erkenntnissen und Wünschen anzupassen.

So sollen aus gestalterischen Gründen in den Bereichen, in den Satteldächer zulässig sind, Drempel bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen werden.
Bei den planungsrechtlichen Änderungen handelt es sich um

a) die Erweiterung der Parkplätze nördlich der Königsberger Straße. Damit wird das aufgrund der zunehmenden Motorisierung aufgetretene Parkplatzdefizit ausgeglichen.

b) die Erhöhung der zul. max. Geschoßzahl für die Terrassenhausbebauung von zwei auf vier. Dabei wird die im Plan dargestellte Konzeption voll beibehalten. Es ergibt sich lediglich aus geländebedingten Gründen eine bauordnungsrechtliche erhöhte Geschossigkeit.

c) die Erweiterung von überbaubaren Flächen in zwei Bereichen, um hier in direkter Verbindung mit dem jeweiligen Wohnhaus Garagenbauten errichten zu können.

Eine Bodenordnung nach dem BBauG ist nicht notwendig. Die Kosten der Erschließung erhöhen sich durch die Parkplatzerweiterung um 50.000,-- DM. Die Änderung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden 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 15.5.1979 (GV. NW. 1979 S. 408 SGV. NW. 2023, § 2 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 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. 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 17.04.1980.. die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
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.

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

Überbaubare Grundstückflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstückflächen 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 Grundstückflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstückfläche

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

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(1,1) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

IV — 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 -

Gehweg
Fahrbahn Verkehrsfläche
Gehweg
Böschung
Straßenbegrenzungslinie

Sichtflächen sind oberhalb von 0,60 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen freizuhalten.

P — Öffentliche Parkflächen

Flächen für Stellplätze oder Garagen

GGa — Gemeinschaftsgaragen

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

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

SD — Satteldach

20-30° — Dachneigung z.B. 20 - 30 °, die Dachneigung ist jedoch in den einzelnen Bereichen einheitlich anzulegen.

Satteldächer sind nur mit dunkel getönte Pfannen, Schiefer oder dunkle Asbestzement- Schieferschablonen einzudecken. Dachgauben sind nicht zulässig. Drempel sind bis max. 0,60 m 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 0,40 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 und des Oberkreisdirektors sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 17.04.1980

Gemeinde Netphen 27 Kreis Siegen

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer