A. Festsetzu[illegible] 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.

Garagen sind in allen Baugebieten auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlicher 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

TH<6.00 — Die talseitige Traufhöhe darf z.B. 6,00 m nicht überschreiten

g — geschlossene Bauweise

o — nur Doppelhäuser zulässig

o — nur Hausgruppen zulässig

[illegible]weg

Fahrbahn

[illegible]erkehrsfläche

[illegible]eg

Böschung

Straßenbegrenzungslinie

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

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

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

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 in Kraft.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 06.03.1980

Gemeinde Neptun 27 Kreis Siegen

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Begründung

zur 4. vereinfachten Anderung des Bebauungsplanes Nr. 6, "Obere Junge Ecke", Gemarkung Obernetphen

Der Bebauungsplan "Obere Junge Ecke" setzt für den Bereich beidseits des Brandenburger Weges eine Hausgruppenbebauung fest. Die überbaubaren Flächen basieren auf einer im Zuge der Planaufstellung erarbeiteten Vorentwurfsskizze.

Die Detailbearbeitung hat nunmehr gezeigt, daß geringfügige Verschiebungen der Baugrenzen erforderlich sind, um

a) eine den heutigen Gesichtspunkten entsprechende Grundrißlösung möglich zu machen,

b) die topographischen Gegebenheiten besser berücksichtigen zu können,

c) die Lage in Bezug auf die Himmelsrichtung optimaler zu gestalten.

Durch die Verschiebung der Baugrenzen wird auch eine Verschiebung der Nutzungsgrenze zwischen den Hausgruppen und den Doppelhäusern notwendig.

Durch diese Anderung werden die Grundzüge nicht beeinträchtigt. Zur Durchführung der Planung ist eine Umlegung nach dem BBauG nicht erforderlich. Die Erschließungskosten erhöhen sich durch diese vereinfachte Anderung nicht. Die Änderung wirkt sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen aus.

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 u. § 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)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 06.03.1980 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 BBauG als Satzung beschlossen.