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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Vereinfachten Änderung
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 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)

III — 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.~~

~~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~~

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.

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 0,40 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 sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 10.03.1983

(Siegel)

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Begründung:

zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, "Obere Junge Ecke"

Der Bebauungsplan "Obere Junge Ecke" setzt für die talseitige Bebauung am Ende der Königsberger Straße eine überbaubare Fläche für ein bis zu dreigeschossiges Gebäude fest. Durch die schwierigen topographischen Verhältnisse bedingt, aber auch um eine heutigen Ansprüchen gerecht werdende Wohnungseigentumsmaßnahme errichten zu können, soll für die Flurstücke 650 u. 651 der Flur 2 die überbaubare Fläche neu festgesetzt werden. Dabei wird auch berücksichtigt, daß die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen in dem neuen Gebäude untergebracht werden sollen.

Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre eine nicht beabsichtigte Härte für den Bauherrn, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zur Realisierung der Änderung ist keine Umlegung nach dem BBauG erforderlich. Die Erschließungskosten erhöhen sich 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 Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1979 (GV. NW. 1979 S. 594)
§ 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 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 10.03.1983 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 13 BBauG als Satzung beschlossen.