Begründung

zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, "Obere Junge Ecke",
Gemarkung Obernetphen.

Der Bebauungsplan Nr. 6, "Obere Junge Ecke", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen fest.

Auf den Grundstücken Nr. 657, 658 und 659, Flur 2, Gemarkung Obernetphen, soll nunmehr anstelle einer Hausgruppe mit 3 Wohneinheiten eine Hausgruppe,betehend aus 6 Reihenhäusern, errichtet werden, für welche die derzeitigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht ausreichen.
Da die Reihenhäuser, gegenüber den derzeitigen Festsetzungen, eine andere Staffelung und eine größere Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche erfordern, wird für die Flurstücke 657 - 659 eine um 3,o bzw. 5,o in nördlicher Richtung, erweiterte überbaubare Fläche, neu festgesetzt.
Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt auch einen besseren planerischen Spielraum und eine wirtschaftlichere Ausnutzung des Baugebietes.
Die Grundzüge der Planung werden durch diese Maßnahme nicht berührt.
Zur Durchführung der Änderung ist keine Umlegung nach dem BBauG erforderlich. Die Erschließungskosten erhöhen sich durch diese Maßnahme nicht.
Die Änderung wirkt sich auch 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 13.8.1984 (GV. NW. 1984 S. 475) und der §§ 2 und 1o des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. II S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 30.1.1986 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 1o BBauG in Verbindung mit § 13 BBauG als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. vereinfachten 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 Grundstücksflächen und auf den mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,OO 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 m — Die talseitige Traufhöhe darf z. B. 6,oo m nicht überschreiten

o — nur Hausgruppen zulässig

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

B. Sonstige Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

geplante Baukörperstellung

370 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

c) Inkrafttreten

Diese Satzung trittam Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

D. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 30.1.1986

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer