Begründung

zur 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, „Obere Junge Ecke", Gemarkung Obernetphen

Der Bebauungsplan Nr. 6, „Obere Junge Ecke", Gemarkung Obernetphen, setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen auch überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen fest.

Seitens des Eigentümers des Flurstücks 321, Flur 2, Gemarkung Obernetphen, ist beabsichtigt, einen Anbau an sein dortiges Wohnhaus zu errichten. Die für den Anbau benötigte Grundstücksfläche soll noch erworben werden. Zur Zeit befindet sich auf der benötigten Grundstücksfläche eine Böschung, für die Verkehrsfläche festgesetzt ist. Diese für die Erschließung des Baugebietes nicht mehr benötigte Fläche wird bereits durch den Eigentümer des v. g. Grundstücks gepflegt.

Um die Bebauungsabsicht des Eigentümers zu ermöglichen, aber auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baumaßnahme zu schaffen.

Hierzu wird die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 321 und einem Teil des Flurstücks 712 entsprechend der zeichnerischen Darstellung erweitert. Die Straßenbegrenzungslinie wird nunmehr auf 50 cm parallel zum vorhandenen ausgebauten Gehweg festgesetzt werden. Die verbleibende Böschungsfläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6, „Obere Junge Ecke", Gemarkung Obernetphen, bleiben von dieser Änderung unberührt.

Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Belange der Bodenordnung, der Denkmalpflege sowie die Abfallbeseitigung entstehen durch die Änderung nicht.

Da die Ausnutzbarkeit durch die geplante Festsetzung nicht erweitert wird und die vorgesehene geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Flurstück 321 der Flur 2 nur von untergeordneter Bedeutung ist, wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d. h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Im talseitigen Gehweg liegt eine Erdgasleitung der Siegener Versorgungsbetriebe GmbH, die bei der Bauausführung zu berücksichtigen ist.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6, „Obere Junge Ecke", Gemarkung Obernetphen, von dieser Änderung nicht erheblich verändert werden. Ferner wird die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht vorbereitet oder begründet. Ebenfalls liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Aufgrund des Vorliegens der v. g. Voraussetzungen soll der Bebauungsplan Nr. 6, „Obere Junge Ecke", in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

WR — **Reines Wohngebiet** gemäß § 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 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 Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NRW über Bauwiche, Abstandflächen 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 gemäß § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — offene Bauweise

Gehweg

Fahrbahn — Verkehrsfläche

Gehweg

Böschung

Straßenbegrenzungslinie

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

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

II. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

324 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN