Begründung zur 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes Nr. 1, "Auf der Stette", Gemarkung Oelgershausen

Der Bebauungsplan "Auf der Stette" beinhaltet planungsrechtliche, aber auch gestalterische Vorschriften, die aus heutiger Sicht nicht mehr wünschenswert sind. Hinzu kommt, daß einmal ein verkehrssicherer Anschluß an das überörtliche Straßennetz nicht vorhanden und zum anderen entlang der Straße "Auf der Schütze" nur eine einseitige Erschließung gegeben ist. Gerade hier bestehen, im Gegensatz zum damaligen Planverfahren, erhebliche Bauinteressen seitens der Grundstückseigentümer.
Die Festsetzung der eingeschränkten Gehwege im Planbereich wird beibehalten, da wegen der geringen Fußgängerfrequentierung und der topographischen Verhältnisse eine Verbreiterung derselben auf 1,50 m nicht zu vertreten ist.
Im Ortsteil Oelgershausen stehen wegen der z. T. noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung nicht alle in Bebauungsplänen festgesetzten und innerhalb der Ortslage möglichen Bauplätze zur Verfügung. Da jedoch eine erhebliche Nachfrage, auch aus dem Ortsteil selbst, vorliegt, ist die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in allgemeines Wohngebiet notwendig. Die Maßnahme trägt auch zur Wirtschaftlichkeit der Erschließungsanlagen bei.
Das bisherige Plangebiet wird an zwei Stellen erweitert, einmal zur Abrundung im Nordwesten und zum anderen zur Festsetzung der Verkehrsfläche für den Anschluß der Erschließungsstraße an das überörtliche Straßennetz im Nordosten.
Die Änderung berücksichtigt die topographischen Gegebenheiten und die überörtlichen Planungen.
Mit Rücksicht auf diese Situation werden die Baulinien durch Baugrenzen ersetzt. Die Verkehrsflächen wurden um den verkehrlich notwendigen Anschluß an die L 729, die tatsächlich entstehenden Böschungsflächen und die im Plangebiet abgehenden Wirtschaftswege erweitert. Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde sollen die zur Abwasserbeseitigung, aber auch zur Wasserversorgung notwendige Leitungsverlegung ermöglichen. Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird die im Gebiet verlaufende 10 kV-Freileitung und die Mast-Trafostation festgesetzt. Die Versorgung des Baugebietes, aber auch einigen weiteren Bereichen des Ortsteiles, dient der im südöstlichen Plangebiet festgesetzte Spielplatz.
Entsprechend der vorhandenen Nutzung werden alle Flächen dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Es wird eine max. zweigeschossige Bebauung zugelassen. Für die talseits der Straße "Auf der Schütze" mögliche Bebauung ist eine Kellergeschoßfußbodenhöhe eingetragen, bis zu der eine Entwässerung ohne Hebeanlage möglich wird.
Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen enthält der Plan nachrichtlich übernommene Festsetzungen, wie Wasserfläche und gestaltungsrechtliche Vorschriften.
Die Abwasserbeseitigung und die Wasserversorgung werden durch Verlängerung bestehender Anlagen gesichert.
Boden- und Bauschuttmassen aus dem Straßenbau und den einzelnen Baumaßnahmen fallen zum Abtransport nicht an, da der Straßenbau im Bodenausgleich hergestellt und die Grundstücke in der Tallage aufgefüllt werden.
Die Kosten der Erschließung betragen:

Straßenbau	700.000,-- DM
Kanalisation	220.000,-- DM
Wasserleitung	75.000,-- DM
Grünflächen	55.000,-- DM
	1.050.000,-- DM

Mit den Erschließungsmaßnahmen soll kurzfristig begonnen werden. Die Finanzierung erfolgt durch Darlehnsaufnahme und Beiträge der Anlieger entsprechend den Satzungen der Gemeinde.
Die Planung 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 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. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763)
§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27.1.1970 (GV. NW. 1970 S. 96), geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (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 Ersten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung vom 21.4.1970 (GV. NW. 1970 S. 299)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 10.3.1983 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen. Ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 25.6.1984.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grüne Begrenzungslinie der Verkehrsfläche gilt als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Die Ausnahmen nach Ziffer 1 - 6 sind zulässig.

Garagen müssen in WA-Gebiet aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich behauberen Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandsflächen 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 Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO außer Garagen sind nicht zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

o — offene Bauweise

A — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Grünfläche

Spielplatz

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche — V Verkehrsgrünfläche — P öffentliche Parkplätze

Fläche bzw. Baugrundstück für Versorgungsanlagen — U Umformerstation

Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Netphen zu belastende Fläche

10 kV-Freileitung

Im Bereich der Sichtflächen, dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zu 0,60m über Fahrbahnrand errichtet werden.

B. Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 der Bau O NW in der Fassung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96)

SD 28-38° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer entsprechend dem zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigung zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.
Dies gilt jedoch nicht für Garagen und Nebenanlagen.
Für Garagen sind nur Flach- oder Satteldächer zulässig.
Als Dacheindeckung sind bei:
Satteldächern nur dunkel getönte Pfannen, Schiefer oder dunkle Kunst-Schieferschablonen zulässig.

TH ≤ 6,50m — Talseitige Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil

Einfriedigung
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung vorrang.

C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BBauG

Wasserfläche

D. Sonstige Darstellungen

- geplante neue Grundstücksgrenzen
- vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- Flurgrenzen
- vorhandene Gebäude
- 308 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

7.10 Die Kellergeschoßfußbodenhöhe darf nicht tiefer als 2.10 m unter Fahrbahnoberkante angelegt werden, wenn die Entwässerung dieses Geschosses ohne eine Hebeanlage erfolgen soll.

E. 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.

F. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 25.6.1984

(Siegel)	10.3.1983	gez. Zimmermann Bürgermeister	gez. Buttler Ratsmitglied	gez. Groos Schriftführer
GEMEINDE NETPHEN Kr. SIEGEN-WITTGENSTEIN	25.6.1984	Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer

SATZUNG DER GEMEINDE NETPHEN, 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.1, „AUF DER STETTE", GEMARKUNG OELGERSHAUSEN, FLUR 3+5, M.: 1:500, VOM 23.8.1984

Bebauungsplan Nr. 1, „Auf der Stette“, Gemarkung Oelgershausen
1. Änderung (Neufassung) vom 23.08.1984

Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 der BauO NW in der Fassung vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96)
(entsprechend schriftlichem Teil des Bebauungsplanes)

SD 28° - 38°

In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer entsprechend der im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigung zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung zu errichten. Dies gilt jedoch nicht für Garagen und Nebenanlagen.

Für Garagen sind nur Flach- oder Satteldächer zulässig.

Als Dacheindeckung sind bei Satteldächern nur dunkel getönte Pfannen, Schiefer oder dunkle Kunstschieferschablonen zulässig.

TH ≦ 6,50 m

Talseitige Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil

Einfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.