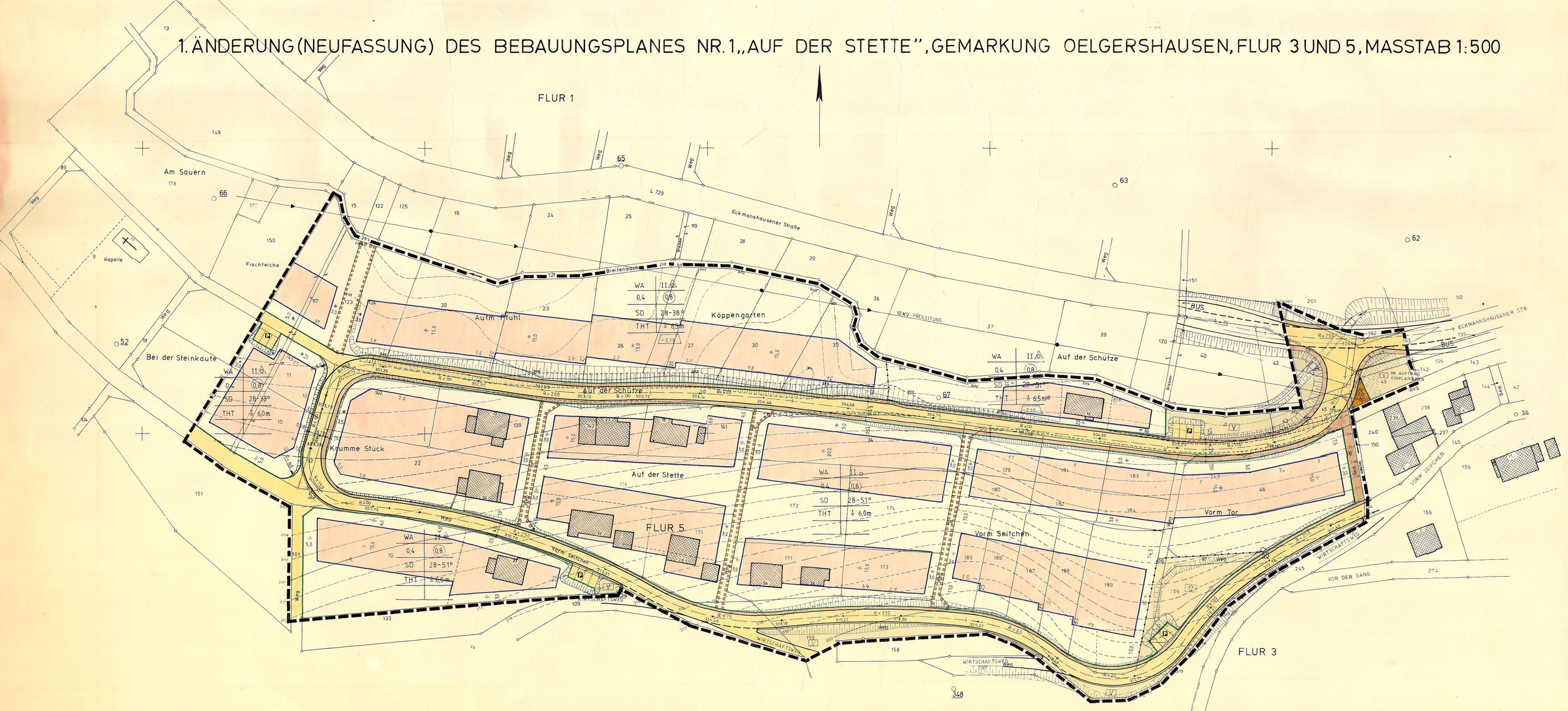
1. ÄNDERUNG (NEUFASSUNG) DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1, „AUF DER STETTE", GEMARKUNG OELGERSHAUSEN, FLUR 3 UND 5, MASSTAB 1:500



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 Gebiete 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 Dritten 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 bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgesetzten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauweise, 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 (Höchsterze)
- o — offene Bauweise
- △ — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Grünfläche
- V — 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 — 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 0,60 m 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 der im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigung zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dacheindeckung 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

210 — 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

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

~~KOPIE~~
DIESER PLAN STIMMT MIT DEM ORIGINAL-ÄNDERUNGSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.
NETPHEN, DEN

PLANGRUNDLAGE
VOM SEPTEMBER 1980.
DIE PLANGRUNDLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965 (BGBL. I S. 21)
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
SIEGEN, DEN 18.5.1983
Kreis Siegen
Der Oberkreisdirektor
Kataster- und Vermessungsamt
(Siegel) I.A. gez. Kohl
Kreisvermessungsdirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN HAT DIE AUFSTELLUNG DES ÄNDERUNGSPLANES GEMÄSS § 2(1) IN VERBINDUNG MIT § 30 DES BBauG VOM 18.08.1976 (BGBL IS 2256) AM 8. 7. 1982 BESCHLOSSEN
DIE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 15.11.1982
gez. Zimmermann
(Siegel) BÜRGERMEISTER
gez. W. Wagener RATSMITGLIED — gez. Weber SCHRIFTFÜHRER

BÜRGERBETEILIGUNG
DIE GEMEINDE NETPHEN HAT AM 13.2.1981 DIE ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DES ÄNDERUNGSPLANES GEM. § 2a (2) BBauG VOM 18.08.1976 (BGBL I S. 2256) ÖFFENTLICH DARGESTELLT UND ALLGEMEIN GELEGENHEIT ZUR ÄUSSERUNG UND ERÖRTERUNG GEGEBEN
DIE ENTSPRECHENDE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 5.2.1981
DER GEMEINDEDIREKTOR
(Siegel) I.V. gez. Stötzel
1. BEIGEORDNETER

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
DIESEN ÄNDERUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN GEMÄSS § 2a BBauG VOM 18.08.1976 (BGBL I S. 2256) AM 8.7.1982 BESCHLOSSEN.
DIE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 15.11.1982
gez. Zimmermann
(Siegel) BÜRGERMEISTER
gez. W. Wagener RATSMITGLIED — gez. Weber SCHRIFTFÜHRER

OFFENLEGUNG
DIESER ÄNDERUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 2a DES BBauG VOM 18.8.1976 (BGBL IS. 2256) IN DER ZEIT VOM 23.11.1982 BIS 22.12.1982 EINSCHL. ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE ENTSPRECHENDE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 15.11.1982
DER GEMEINDEDIREKTOR
(Siegel) I.V. gez. Stötzel
1. BEIGEORDNETER

GENEHMIGUNG
DIESER ÄNDERUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BBauG VOM 18.8.1976 (BGBL IS 2256) MIT VERFÜGUNG A.Z. 35.2.1-2.4-83 VOM 5.9.1983 GENEHMIGT WORDEN.
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
(Siegel) IM AUFTRAG
gez. Gerhards

GENEHMIGUNG
DIESE GESTALTUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN SIND GEM. § 103 ABS. 1 BAUO NW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.01.1970 (GV. NW. S. 96) UND DES ZWEITEN GESETZES ZUR ÄNDERUNG DER LANDESBAUORDNUNG VOM 15.07.1976 (GV. NW. S. 264) MIT VERFÜGUNG VOM 16.8.1984 A.Z.: 60.604-01/08 GENEHMIGT WORDEN.
SIEGEN, DEN 17.8.1984
KREIS SIEGEN
DER OBERKREISDIREKTOR ALS UNTERE STAATLICHE VERWALTUNGSBEHÖRDE
I.A. gez. Schutz
(Siegel) Kreisoberamtsrat

BEKANNTMACHUNG
DIE GENEHMIGUNG DIESER SATZUNGEN (ÄNDERUNGSPLAN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN) SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND GEM. § 12 BBauG UND § 4 GO IN VERBINDUNG MIT DER BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG VOM 12.09.1969 (GV.NW S. 684) AM 30.8.1984 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
BÜRGERMEISTER