BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "KIRSCHBORN"

Gemarkung Salchendorf

Flur 1, 2 und 3

Maßstab 1:500

Kartiert im Dezember 1972
Kreis Siegen, Vermessungsamt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Kirschborn".

Der Rat der Gemeinde Netphen hat am 26.8.1971 beschlossen, für das Gebiet "Kirschborn" einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich um

1. weitere Bebauungsmöglichkeiten im Ortsteil Salchendorf zu schaffen,
2. die verkehrliche Situation in dem z.T. schon bebauten Gebiet "Kirschborn" zu verbessern und
3. die städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Gebietes zu gewährleisten.

Das nördlich der L 726, an einer Südhang gelegene Gebiet eignet sich von der Lage her besonders zur Bebauung. Das im Flächennutzungsplanentwurf als Wohn- u. Mischbaufläche festgesetzte Gebiet, soll in Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet gegliedert werden.

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt über die Albert-Klenner-Straße. Von hier aus zweigen der Deuzer Weg und der Weg "Zur Schwarzen Heide" als vorhandene Straßen ab und erschließen das westl. Plangebiet. Die Albert-Klenner-Straße wird in nördlicher Richtung verlängert. Die von dieser Straße abzweigenden Wege sind vorhandene Wirtschaftswege bzw. Rohwege.

Die Wasserversorgung für das neue Baugebiet ist sichergestellt. In einem Großteil des Plangebietes sind Leitungen vorhanden. Bis zur Fertigstellung der Kläranlage nach dem Zentralabwasserplan sind die Abwässer in Kleinkläranlagen vorzuklären.

Sollte eine Umlegung auf freiwilliger Basis nicht möglich sein, wird eine solche entsprechend dem BBauG durchgeführt.

Kosten der Erschließung:

Straßenbau	932.000,-- DM
Kanalisation	400.000,-- DM
Wasserversorgung	70.000,-- DM
Grünflächen	15.000,-- DM
	1,417.000,-- DM

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.8.1969 (GV. NW S. 656/SGV. 2020),
§ 2+3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237),
§ 4 der 1. Verordnung des Landes NW zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21.4.1970 (GV.NW S. 299/SGV. 232) in Verbindung mit
§ 103 (1) Nr. 1, 2 und 6 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) in der Fassung vom 2.12.1969 (GV.NW S. 859)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am ... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z.B. bei Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf usw. erkennbar sind. Auch die grüner Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude. Die Ausnahmen sind nicht zulässig.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
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.

Die Ausnahmen nach Ziffer 1 – 6 sind nicht zulässig.

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- u. Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen

Die Ausnahmen nach Abs. 3 ist zulässig.

Garagen sind in allen Baugebieten auf den Überbauberen und nicht Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Windestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. In den Fällen, in denen aus topographischen Gründen dieses Maß nicht eingehalten werden kann, ist eine Ausnahme möglich.

Überbaubare Grundstücksflächen
im WR-,WA-, MI-Gebiet
Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenze (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit der Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige 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 gem. § 14 (1 BauNVO sind nicht zulässig.

0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
(0.8) Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche können die zur Verkehrsfläche gehörender Böschungsflächen, soweit sie im Besitz der Anlieger verbliebe sind, in die anrechenbare Grundstücksgröße gem. § 19 (3) BauNVO einbezogen werden.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
o offene Bauweise

Gehweg
Fahrbahn
Gehweg } Verkehrsfläche
Böschung
Straßenbegrenzungslinie

P öffentliche Parkplätze

Sichtflächen
Sie sind oberhalb einer Höhe von 60 cm von baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Anpflanzungen freizuhalten.

Fläche für Stellplätze und Garagen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen

Grünflächen
Spielplatz
Mit Geh-,Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen
Umformerstation
Flächen für die Forstwirtschaft

B. Nachrichtlich übernomene Festsetzungen

C. Gestaltungsvorschriften

FD Flachdach
SD Satteldach
28-35° Dachneigung z.B. 28 – 35 °
~~Die Dachformen und Dachneigungen der bei Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehenden Gebäude sind für diese zulässig. Ausnahmsweise sind bei Anbauten die Dachneigungen der Hauptgebäude zulässig.~~
Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Asbestzementplatten Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig.
~~Reetdächer sind nicht zulässig.~~
Die talseitige Traufhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m nicht überschreiten.

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

D. Nachrichtliche Darstellungen

Geplante neue Grundstücksgrenzen
Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
Vorhandene Gebäude
Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

E. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

KOPIE

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM ORIGINALBEBAUUNGSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN

NETPHEN, DEN

PLANGRUNDLAGE

DIE PLANGRUNDLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

SIEGEN, DEN 20.3.1973

Kreis Siegen
Der Oberkreisdirektor
Katasteramt Vermessungsabteilung
I.A.
gez. Kohl
Kreisobervermessungsrat

(Siegel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN HAT DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 2 (1) IN VERBINDUNG MIT § 30 DES BBauG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
AM 26.8.1971 BESCHLOSSEN

gez. Zimmermann
BÜRGERMEISTER
(Siegel)

gez. Sareyko
RATSMITGLIED

gez. Neumann
SCHRIFTFÜHRER

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

DIESEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN GEMÄSS § 2 (6) BBauG VOM 23.6.60 (BGBl. I S. 341)
AM 29.3.1972 BESCHLOSSEN
(Siegel)

gez. Zimmermann
BÜRGERMEISTER

gez. Wagner , gez. Weber
RATSMITGLIED SCHRIFTFÜHRER

OFFENLEGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 2 (6) DES BBauG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) IN DER ZEIT VOM 12.6.1972 BIS 12.7.1972 EINSCHL. ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
(Siegel)

gez. Stötzel
GEMEINDEDIREKTOR

gez. Dr. Jartwig
BEIGEORDNETER

SATZUNGSBESCHLUSS

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST VOM RAT DER GEMEINDE NETPHEN GEMÄSS § 10 DES BBauG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) U. § 103 BauONW VOM 25.6.1962 (GV. NW S. 373) AM 20.9.1972 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN

(Siegel)

gez. Zimmermann
BÜRGERMEISTER

gez. Werthebach
RATSMITGLIED

gez. Weber
SCHRIFTFÜHRER

GENEHMIGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BBauG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) UND § 103 BauONW VOM 25.6.1962 (GV. NW S. 373) MIT VERFÜGUNG VOM 2.10.1973 GENEHMIGT WORDEN

ARNSBERG, DEN

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG
gez. Gerhards
(Siegel)

BEKANNTMACHUNG

DIE GENEHMIGUNG/VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 2.10.1973 AZ: 34.31.54-08/73 SOWIE ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG DES GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES, EINSCHL. DES GESTALTUNGSPLANES, IST GEMÄSS § 12 DES BBauG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
AM 15.10.1973 BEKANNTGEMACHT WORDEN

(Siegel)

gez. Zimmermann
BÜRGERMEISTER

AUFGESTELLT

GEMEINDEVERWALTUNG
NETPHEN
– BAUABTEILUNG –

gez. Stötzel
Beigeordneter

gez. Stenger
Hochbauing