Begründung:

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kirschborn", Gemarkung Salchendorf

Der Bebauungsplan "Kirschborn" setzt in einigen Bereichen öffentliche Flächen, wie Verkehrsflächen, Grünflächen und Spielplatzflächen fest, die zum einen wirtschaftlich nicht vertretbar sind und zum anderen standortmäßig ungünstig plaziert würden.

Im einzelnen sind nun folgende Änderungen vorgesehen:

a) Bereich "Zur Schwarzen Heide"

Der Bebauungsplan "Kirschborn" setzt für die Straße "Zur Schwarzen Heide" einen Querschnitt von 5,50 m Fahrbahn und beidseitig 1,00 m Gehweg fest.

Aus topographischen und wirtschaftlichen Gründen, aber auch aus Gründen der Verkehrsberuhigung und -sicherheit ist nunmehr vorgesehen, den Querschnitt auf 4,50 m Fahrbahn, 1,50 m Gehweg bergseits und 0,50 m Schrammbord talseits festzusetzen. Lediglich im Einmündungsbereich der Straße "Zur Schwarzen Heide" in die Albert-klenner-Straße wird die Fahrbahn auf 5,50 m aufgeweitet. Durch diese Maßnahme wird auch die Anschlußmöglichkeit der angrenzenden Grundstücke verbessert, darüber hinaus werden die bergseitigen Stützmauern erheblich reduziert. Es findet eine bessere Einbindung in die Landschaft statt.

Zusätzlich wird zu den Häusern "Zur Schwarzen Heide 9 - 15" ein Wohnweg festgesetzt, damit eine Erschließung sichergestellt werden kann. Bisher wurden diese Grundstücke lediglich über Privatflächen erschlossen.
Durch diese Änderung werden sich die Ersparnisse für die Straße "Zur Schwarzen Heide" auf etwa 50.000,-- DM belaufen. Die Kosten für den Stichweg betragen ca. 25.000,-- DM

b) Bereich "Kirschborn"

Außer einer Terrassenhausanlage setzt der Bebauungsplan östlich der Erschließungsstraße "Kirschborn" forstwirtschaftliche Flächen und Flächen zur Anlegung von Park- und Kinderspielplätzen fest. Die gewählten Standorte sind aus heutiger Sicht nicht mehr haltbar, da sie das Plangebiet nicht genügend abdecken.

Es ist nun vorgesehen, die Parkplatz- u. Kinderspielplatzanlage aus dem Kurvenbereich im nordöstlichen Plangebiet herauszunehmen und östlich der Erschließungsstraße, getrennt voneinander, neu festzusetzen. Damit können diese wesentlich wirtschaftlichen angelegt und von einem Großteil der Anlieger besser erreicht werden.

Die freiwerdenden Flächen und das Grundstück im Einmündungsbereich der Straße "Am Hewig" in die Straße "Kirschborn" werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dienen damit einer wirtschaftlicheren Ausnutzung der Erschließungsanlagen und decken der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken.

Die Finanzierung der Erschließungsanlagen erfolgt durch Bereitstellung der Mittel aus dem allgemeinen Haushalt unter Beteiligung der Anlieger entsprechend den Satzungen der Gemeinde.

Die Realisierung der Planung macht keine Umlegung nach dem BBauG erforderlich. Die Änderung wirkt sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen aus.
Bodenmassen aus den einzelnen Baumaßnahmen, einschl. Straßenbau, fallen nicht an, da die Straßen im Bodenausgleich erstellt und der Baugrubenaushub in der Regel auf Grundstücken zur Gestaltung der Außenanlage verwendet wird.

Aufgrund des § 4 der Gemeinde-ordnung 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 18.8.1976 (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 27.01.1983 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10* BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

* in Verbindung mit § 13

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kirschborn"

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 Bau NVO

(1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen
(2) Zulässig sind Wohngebäude
Die Ausnahme gem. § 3 (3) ist nicht zulässig

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 nicht zulässig

Garagen müssen im WR und WA-Gebiet aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist eine Ausnahme möglich

Baugrenze — Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren 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 Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außer Garagen sind nicht zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — Offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

GEHWEG z.T. WOHNWEG
FAHRBAHN
GEHWEG — Verkehrsfläche

Sichtflächen

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

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsgrünfläche

Fläche für Stellplätze und Garagen

G St — Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Anlieger der Straße „Zur Schwarzen Heide" und „Kirschborn"
G Ga — Gemeinschaftsgaragen zugunsten der Anlieger der Straße „Zur Schwarzen Heide" und „Kirschborn"
St — Stellplätze

~~Fläche für Versorgungsanlagen~~

~~Umformerstation~~

Grünfläche

Parkanlage

~~Spielplatz~~

Flächen für die Forstwirtschaft

B. Gestaltungsvorschriften

SD 28-38° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer mit der im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigung zulässig.

Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Naturschiefer und dunkle Kunstschieferdeckungen zulässig.

THT ≤ 6,00 m — Es ist nur eine talseitige Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

C. Sonstige Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

vorhandene Gebäude

362 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

D. 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.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 27.01.1983

(Siegel)

gez. Zimmermann
Bürgermeister

gez. W. Wagener
Ratsmitglied

gez. Groos
Schriftführer

SATZUNG DER GEMEINDE NETPHEN 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „KIRSCHBORN", GEMARKUNG SALCHENDORF, FLUR 3, M. 1:500, VOM 7.9.1983