Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Kirschborn", Gemarkung Salchendorf

Der Bebauungsplan Nr. 1, „Kirschborn", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen fest.

Für das Flurstück 941 der Flur 3, Gemarkung Salchendorf, soll die überbaubare Grundstücksfläche nach Nordosten bis zur Plangebietsgrenze erweitert und im Nordwesten um 5,00 m reduziert werden.

Mit der Änderung soll die bauliche Erweiterung zur Schaffung einer behindertengerechten Wohnung ermöglicht werden.

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

Da die überbaubare Grundstücksfläche ausgeglichen wird, ist keine Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Die Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und Menschen aus. Ein Festhalten an den Festsetzungen der gültigen Planung wäre eine nicht beabsichtigte Härte für die Eigentümer. Eine Bodenordnung nach dem BauGB ist nicht notwendig.

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) – SGV. NRW. S. 2023, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV. NW. S.811), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Stadt Netphen in der Sitzung am 27.03.2003 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 (1 + 7) BauGB

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind:

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

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 sind nicht zulässig.

Garagen sind in allen Baugebieten auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 *Abstandflächen. 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 gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außer Garagen sind nicht zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

o — offene Bauweise

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gemäß BauO NW

SD — Satteldach

Dachneigung 28 – 35°

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Natur- und Kunstschieferdeckungen 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.

C. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.
Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 27.03.2003

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer

Satzung der Stadt Netphen
3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Kirschborn", Gemarkung Salchendorf, vom 28.03.2003