Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, "Ortsmitte Salchendorf", Gemarkung Salchendorf.

Der Bebauungsplan Nr. 5, "Ortsmitte Salchendorf" setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen fest.

Auf dem Grundstück Nr. 163, Flur 3, Gemarkung Salchendorf soll nunmehr ein Wohnhaus errichtet werden, für das die derzeitigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht ausreichen.
Die fehlende Festsetzung stellt in verschiedener Hinsicht eine Härte dar. Einmal würde die fehlende überbaubare Grundstücksfläche eine unwirtschaftliche Ausnutzung des Baugebietes darstellen, zum anderen würde den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes nicht ausreichend gefolgt. Somit bringt die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche einen besseren planerischen Spielraum, eine wirtschaftlichere Ausnutzung des Baugebietes und eine Abrundung des Baugebietes nach Westen.
Hierzu ist jedoch die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Danach wird die überbaubare Grundstücksfläche um 25,o m nach Westen erweitert neu festgesetzt.
Die Grundzüge der Planung werden durch diese Maßnahme nicht berührt.
Zur Durchführung der Änderung ist keine Umlegung nach dem BBauG erforderlich. Die Erschließungskosten erhöhen sich nicht. Die Änderung wirkt sich auch 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 13.8.1984 (GV. NW. 1984 S. 475) und der §§ 2 und 1o des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. II S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 19.12.1985 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemä+ § 10 BBauG in Verbindung mit § 13 BBauG als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte Salchendorf, Teil B"
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grüne Begrenzungslinie der Verkehrsfläche gilt als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO

(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.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind die Ziffern

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe

Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 5 und 6 sind nicht zulässig.

Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen im WA-Gebiet einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten.

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 Bau NVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur als Ausnahme zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Ausnahmsweise ist ein Geschoß mehr zulässig, wenn aufgrund des § 2 Abs. 5 Bau ONW bei Satteldächern über 38 ° das Dachgeschoß als Vollgeschoß zählt.

o — Offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

GEHWEG
FAHRBAHN
GEHWEG

Verkehrsfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Begünstigte die Allgemeinheit).

C. Sonstige Darstellungen

- geplante neue Grundstücksgrenzen
- vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- vorhandene Gebäude
- 357 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 19.12.1985

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

SATZUNG DER GEMEINDE NETPHEN
2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 5, "ORTSMITTE SALCHENDORF", GEMARKUNG SALCHENDORF
FLUR 3. M.: 1:500 VOM 20.12.1985