Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, "Ortsmitte Salchendorf", Gemarkung Salchendorf

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

Auf dem Flurstück 32 der Flur 4, Gemarkung Salchendorf, soll nunmehr ein Wohnhaus errichtet werden, für das die derzeitigen Festsetzungen nicht ausreichen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortsmitte Salchendorf" war davon ausgegangen worden, daß das Flurstück 32 zusammen mit kleineren Nachbarparzellen einen Bauplatz bildet, der an die Straße "Ockersdorf" angeschlossen wird.

Durch die schwierigen topographischen Verhältnisse bedingt, wurden jedoch im Flurbereinigungsverfahren die unterhalb der Straße "Ockersdorf" gelegenen kleineren Flurstücke als Zufahrten zu den Parzellen 102 und 103 herangezogen, so daß ein Anschluß des Flurstückes 32 an die Straße "Ockersdorf" nicht möglich ist. Dadurch wird eine Änderung der städtebaulichen Konzeption notwendig.

Mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um rd. 9,00 m nach Westen soll die selbständige Bebauung des Flurstücks 32 ermöglicht werden. Die Erschließung erfolgt nunmehr von der Straße "Zur Brecht" aus.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Zur Durchführung der Planung 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 10 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 23.04.1987 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 13 BBauG als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. 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 gemäß § 4 BauN VO

(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) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauN VO 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 BauN VO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubarren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO sind nur als Ausnahme zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

o — Offene Bauweise

Grünfläche

Parkanlage

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzung

Wasserfläche

C. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

---352--- Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

E.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 23.04.1987

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

SATZUNG DER GEMEINDE NETPHEN 3.VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAES NR. 5 „ORTSMITTE SALCHENDORF, TEIL B", GMK. SALCHENDORF, FLUR 4, M. 1:500, VOM 28.4.1987