Begründung

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

Der Bebauungsplan setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen und allgemeines Wohngebiet fest.

Durch die Flurbereinigung wurden im Änderungsbereich Baugrundstücke zugeteilt, für die die überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausreichen. Mit dieser Änderung wird daher die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung vom 23.11.1993, Az. 66.667-55/08, in ausreichendem Abstand vom Gewässer neu festgesetzt. Da die wasserrechtliche Genehmigung für die Flurstücke 23 und 191 eine gemeinsame Zufahrt vorsieht, wird außerhalb des Einfahrtsbereiches entlang der Straße "Zur Brecht" ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die "Ockersdorf" ist entsprechend der aufgrund des Wege- und Gewässerplanes (§ 41 Flurb. G) durch das Amt für Agrarordnung erfolgten Vermessung nachrichtlich im Änderungsplan dargestellt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben erhalten.

Die Planung wirkt sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Plangebiet wohnenden Menschen aus.

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. April 1992 (GV. NW. S. 124), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), 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), hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 21.4.1994 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauO NW. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtwirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke) und Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) zulässig.

Die übrigen Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO Ziffer 5 (Tankstellen), Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.) sind nicht zulässig.

WA — überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über Abstandflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird nach § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen und Garagen dürfen nicht näher als 3,00 m an die Böschungsoberkante des Gewässers errichtet werden.

o — offene Bauweise

Baugrenze

0.4 — Grundflächenzahl

(0.8) — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Wasserfläche

C. Sonstige Darstellungen

vorh. Grenzstein und Grundstücksgrenzen

vorh. Gebäude

• 367,82 — Höhenpunkt in m ü. NN

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 21.4.1994

GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer