Begründung:

zum Bebauungsplan Nr. 3 , Auf den Hübel", Gemeinde Netphen in der Gemarkung Unglinghausen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, da in den Ortsteil Unglinghausen vermehrt Wünsche zum Erwerb bzw. zur Bebauung von Grundstücken für freistehende Häuser vorgetragen werden, denen jedoch kein entsprechendes Angebot gegenübersteht. So ist das vor 15 Jahren erschlossene Baugebiet "Vor dem Stillberge" besiedelt und bietet keinen Raum für weitere Bauwünsche an. Aus landesplanerischer Sicht ist ein Plangebiet von solcher Größe für den Ortsteil Unglinghausen zugestanden worden. Der Plan entspricht den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes und soll für einen Zeitraum von mehreren Jahren Baulandreserven bereitstellen. Die Größe des Planbereiches ist auch erforderlich, um für das gesamte Gebiet eine wirtschaftliche Erschließung und eine optimale Ausnutzung des Baulandes in Verbindung mit einem Umlegungsverfahren zu erreichen.

Die Bebauung soll max. zweigeschossig werden. Dabei sind Satteldächer von 28° - 38° vorgesehen, die sich an beiden der Bebauung anpassen.

Die Erschließung erfolgt von der L 729 durch Anbindung einer neuen Haupterschließungsstraße durch das Berschebachtal. Dies stellt wegen der schwierigen topographischen Verhältnisse die günstigste Lösung, auch für eine weitere Entwicklung des Baugebietes in südlicher Richtung, dar. Ein Ausbau der Kierbergstraße zur Haupterschließungsstraße ist bei einer Fahrbahnbreite von 18,6 m und der fehlenden Verkehrsübersicht im Anschlußbereich nicht verkehrssicher herzustellen.

Eine Anbindung des Baugebietes im Norden an die Landstraße mit der Erschließungsstraße "A" würde auf ca. 120 m Länge keine zusätzliche Bebauung ermöglichen und einen Anschluß des Baugebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt ergeben. Dies würde der Verkehrslenkung zum Ortsmittelpunkt entgegenstehen.

Die Fahrbahnbreite der Haupterschließungsstraße beträgt von der Landesstraße bis zur Einmündung der Kierberstraße 6,00 m. Das restliche Straßenstück wird wegen der hier fehlenden Verteiler- und Zubringerfunktion in Anlehnung an die RAS-E auf eine Fahrbahnbreite von 4,75 m reduziert.

Im Bereich der Kierbergstraße und einem Teil der Straße "Vorm Hügel" wird eine gemischt zu nutzende Verkehrsfläche festgesetzt, da die vorhandene Bebauung und die sehr schmale Parzellierung der Wege einen Ausbau mit getrennten Nutzungen und somit eine Verkehrslenkung zum Ortsmittelpunkt **nicht zuläßt. Dieser Bereich wird** außerdem für den Durchgangsverkehr gesperrt und die Kierbergstraße wird an der Landstraße für den Kfz-Verkehr abgeriegelt. Diese Maßnahme dient der Verkehrsberuhigung. Die Straße "Vorm Hügel" muß somit ihre Anbindung an die Landstraße unter der Hochspannung beibehalten.

Einige Baugrundstücke werden aus wirtschaftlichen Überlegungen über Wohnwege oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ohne Wendemöglichkeit erschlossen. Dieselben erhalten an den Anschlußasen an die Haupterschließungsstraßen Sammelplätze für Müllbehälter.

Für eine spätere Erweiterung des Baugebietes in südlicher Richtung wird die von der Haupterschließungsstraße abzweigende Verkehrsanlage mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m beidseitig mit 1,50 m breiten Bürgersteigen ausgeführt.

Damit die land- und forstwirtschaftlichen Flächen auch in Zukunft erreichbar sind, werden die vorhandenen Hauptwirtschaftswege verkehrsgerecht an die Erschließungsstraßen und gemischt zu nutzenden Verkehrsflächen angeschlossen.

Auf den nahe der L 729 gelegenen Grundstücken treten äquivalente Dauerschallpegel auf, die die zulässigen Lärmwerte (Nacht) überschreiten, während die Tagwerte tolerierbar sind. Da hier aktiver Lärmschutz städtebaulich und wirtschaftlich nicht vertretbar ist, ist eine Festsetzung passiver Schallschutzvorkehrungen - Grundrissgestaltung auf einem 35 m breiten Streifen parallel zur L 729 gemessen von der Straßenachse - festgesetzt. Dabei sind die Schlafräume in Wohnhausneubauten und bei wesentlichen Änderungen der vorhandenen Bausubstanz an der lärmabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen, um die Bewohner der Wohngebäude vor Straßenlärm zu schützen.

Die Wasserversorgung kann aus der vorhandenen Anlage und dem im Jahre 1982 zu erweiternden Hochbehälter sichergestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die bis zum Jahre 1984/85 fertigzustellende Kanalisation mit Anschluß an das Klärwerk Schmannshausen.

Der Bebauungsplan folgt den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes. Auch wenn der Bereich entlang der Hauptstraße erheblich verdichtet ist, wird auf die Festsetzung von MI-Gebiet verzichtet, da es sich bei den bereits vorhandenen Gebäuden fast ausschließlich um Wohngebäude handelt und zu den Immissionen der Landstraße noch zusätzliche Immissionen von möglicherweise sich ansiedelnden Gewerbebetrieben hinzukommen können.

Der Schutzstreifen der 110-kV Bahnstromleitung beträgt beiderseits von der Leitungsachse = 21,0 m.
Unter den Leitungen, jeweils 9,50 m von der Leitungsachse, dürfen bewohnbare und unbewohnbare Gebäude sowie Schuppen nicht und innerhalb des übrigen "Schutzstreifens" nur mit Zustimmung der Bundesbahndirektion Essen errichtet werden. Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen (wie Stangen u. dergl.) dürfen in Schutzstreifen keine größere Höhe als 3,50 m über Erdboden erreichen. Ausnahmen bedürfen der besonderen Zustimmung der Bundesbahndirektion Essen.

Die Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet arbeitenden und wohnenden Menschen aus.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung nach dem 4. Teil des BBauG erforderlich.

Die Kosten der Erschließung betragen:

Straßenbau	1.174.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	83.000,-- DM
Kanalisation	765.000,-- DM
Wasserversorgung	143.000,-- DM
Grünanlagen	265.000,-- DM
	2.430.000,-- DM

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung 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. Januar 1970 (GV. NW. 1970 S. 96), geändert durch Gesetz vom 15. Juli 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. April 1970 (GV. NW. 1970 S. 299).

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am ...25.11.1982..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen. Ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 25.9.1986

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 7 BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung.

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO

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

Ausnahmsweise werden zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke
3. Gartenbaubetriebe
4. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 4 (3)2 und 5 Bau NVO

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO außer Garagen sind nicht zulässig.

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

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

0,4 — Grundflächenzahl

0,8 — Geschoßflächenzahl

o — offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie
Schrammbord
Fahrbahn
Gehweg
(Böschung) Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

V — Verkehrsgrün

P — öffentliche Parkplätze

Sichtflächen sind oberhalb 0,60 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen, wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

Fläche für Versorgungsanlagen

Umformerstation

Grünfläche

Parkanlage

Kinderspielplatz
In diesem, nach § 9 Abs. 5 BBauG gekennzeichneten Bereich, sind bei geplanten Wohngebäuden die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite auszurichten.

Fläche für die Landwirtschaft

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen.

Standplatz für Mülleimer an den Müllabfuhrtagen

B. Festsetzungen gem. § 103 BauO NW

SD 28 - 38° — In diesem Bereich sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig. Ausnahmsweise kann bei Anbauten an mehrgeschossige Gebäude ein Flachdach zugelassen werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Naturschiefer oder schieferfarbene Kunst-Schieferschablonen zulässig, dies gilt nicht für Flachdächer

TH <6,0 m — Traufhöhe in m entsprechend dem zeichnerischen Teil

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Wasserfläche

110 kV-Bahnstromleitung mit Schutzstreifen

Unter der Leitung dürfen keine bewohnbaren Gebäuden oder Schuppen errichtet werden. Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen u.dergleichen dürfen im Schutzstreifen keine größere Höhe als 3,50m über Erdboden erreichen. **Die Errichtung von Bauwerken im Schutzstreifen bedarf der Zustimmung der Deutschen Bundesbahndirektion Essen.** und sonstige Anlagen
(siehe Begründung)
Hinweis:
Das Plangebiet wird von einer Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost überstrahlt.

D. Sonstige Darstellungen

vorh. Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorh. Gebäude

geplante neue Grundstücksgrenze

E. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 25.9.1986

25.11.1982 (Siegel) 25.9.1986

gez. Zimmermann — Bürgermeister — Bürgermeister

gez. Schwunk — Ratsmitglied — Ratsmitglied

gez. H.H Weber — Schriftführer — Schriftführer

Bebauungsplan Nr. 3, „Auf dem Hübel“, Gemarkung Unglinghausen

Gestaltungsvorschriften
(entsprechend schriftlichem Teil des Bebauungsplanes)

Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW

SD 28° - 38°	In diesem Bereich sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig. Ausnahmsweise kann bei Anbauten an mehrgeschossige Gebäude ein Flachdach zugelassen werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen. Dacheindeckung: Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Naturschiefer oder schieferfarbene Kunstschieferschablonen zulässig, dies gilt nicht für Flachdächer.
TH < 6,00 m	Traufhöhe in m entsprechend dem zeichnerischen Teil