Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, „Auf dem Hübel", Gemarkung Unglinghausen

Der Bebauungsplan Nr. 3, „Auf dem Hübel", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen überbaubare Grundstücksflächen fest.

Für das Flurstück 498 der Flur 8, Gemarkung Unglinghausen, ist die überbaubare Fläche für das rd. 1.100 m² große Grundstück auf den südlichen Teil begrenzt. Für notwendig gewordene Erweiterungen reicht die derzeitige Festsetzung nicht aus. Es ist daher beabsichtigt, die überbaubare Grundstücksfläche nach Norden bis an die Verkehrsfläche zu erweitern.

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

Da die bauliche Ausnutzbarkeit mit 0,4 der Grundfläche durch die vereinfachte Änderung nicht erweitert wird, ist keine Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Die vereinfachte Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht.

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 2023, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NW. S. 766), 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 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), 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 05.02.2004 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. 3, „Auf dem Hübel"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, „Auf dem Hübel"

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.

Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind die Ziffern 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3 Anlagen für Verwaltungen und 4 Gartenbaubetriebe allgemein zulässig. Die Ausnahmen nach Ziffer 2 und 5 sind nicht zulässig.

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — offene Bauweise

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

SD
28°-38° — Für Hauptgebäude sind Satteldächer nur mit einer Dachneigung von 28 – 38° zulässig.

Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen. Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau und Braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn

a) diese max. 50 % der Trauflänge ausmachen,
b) *die Neigung des Hauptdaches mindestens 30° beträgt.*

TH <6,00m — Die Traufhöhe darf 6,00 m nicht übersteigen.

C. Hinweis

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/9 37 50, Fax 0 27 61/24 66), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

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 05.02.2004

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer