Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3, "Rehweg",der Gemeinde Netphen in der Gemarkung Walpersdorf

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird erforderlich, da aus dem Ortsteil Walpersdorf vermehrt Wünsche zum Erwerb bzw. zur Bebauung von Grundstücken für freistehende Häuser vorgetragen werden.
Die Bebauung soll max. zweigeschossig erfolgen. Dabei sind Satteldächer von 28 - 38 ° vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen aber noch auszubauenden Rehweg. Der Rehweg wird als gemischt zu nutzende Verkehrsfläche mit Verkehrsflächenbreiten von 3,75 - 4,75 m, je nach Erfordernis, und am Ende mit einer Wendefläche abgeschlossen, festgesetzt. Durch die Festsetzung von Bäumen in der gemischt zu nutzenden Verkehrsfläche wird die Gestaltung des Straßenraumes, ein ausreichendes Angebot von Stellflächen und die Voraussetzung für geringe Fahrgeschwindigkeiten geschaffen.
Mit dieser Planung wird auch den Wünschen der betroffenen Anlieger entsprochen, die primär eine wirtschaftliche und gleichzeitig eine den Wohnwert des Baugebietes erhöhende Erschließungsanlage wünschen. Die an die Wendefläche anschließenden Wege werden als Wirtschaftswege festgesetzt, damit die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gut zu erreichen sind.

Die Wasserversorgung kann aus der vorhandenen Anlage sichergestellt werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem und wird an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen.
Der anfallende Hausmüll wird zur Mülldeponie "Winterbach" in Netphen-Herzhausen gebracht.
Bodenmassen aus dem Straßenbau fallen nicht an, da die Verkehrsanlagen im Bodenausgleich erstellt werden. Der Bodenaushub aus den einzelnen Baugruben wird auf den jeweiligen Grundstücken zur Angleichung an die Verkehrsfläche bzw. zur Grundstücksgestaltung oder im Ortsteil für Anschüttungen beim Wegebau verwendet.
Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunde entdeckt werden, so sind diese der Gemeinde und dem Museum für Archäologie, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Baudenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Somit werden durch die Planung der Gemeinde keine denkmalspflegerischen Belange berührt.
Die Planung wirkt sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus.
Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der unbebauten Grundstücke nach dem BBauG erforderlich.

Die Kosten der Erschließung betragen:

Straßenbau	158.800,-- DM
Straßenbeleuchtung	25.000,-- DM
Wasserleitung	38.000,-- DM
Mischkanal	112.000,-- DM
Grünfläche	8.000,-- DM
	342.000,-- DM

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1979 (GV. NW. 1579 S. 594)
§ 2 u.§ 10 des Bundesbaugeseetzes (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)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am..20.11.1986..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 17.9.1987

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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 können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig ist die Ausnahme Tankstelle

MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Die unter Nr. 7 aufgeführten Tankstellen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

WA MI — überbaubare Grundstücksfläche

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

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außer Garagen sind nicht zulässig: Garagen, offene Garagen und überdachte Stellplätze müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.

Baugrenze

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl

0,8 — Geschoßflächenzahl

o — offene Bauweise

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

394,17 — gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie — Höhenlage der Verkehrsfläche

V — Verkehrsgrün

Wirtschaftsweg

Baum

Sichtflächen sind oberhalb 0,80 m Höhe, vom Fahrbahnoberkantenrand gemessen, von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

TH ≦ 6,00m — Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil z.B. nicht größer als 6,00 m.

B. Nachrichtliche übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauO NW

SD ≧ 28° — In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind Hauptgebäude nur mit Satteldächern mit der im zeichnerishen Teil angegebenen Dachneigung zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen können in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.
Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig.
1. Pfannen
2. Bitumenschindeln
3. Kunstschieferschablonen
4. Naturschieferschablonen

Es sind für diese 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.
Drempel sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig.

C. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grunstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

gepl. Grundstücksgrenzen

373,53 — Höhenangabe in m ü. NN

Bachlauf

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 17.9.1987

17.9.1987

20.11.1986 (Siegel)

gez. Zimmermann
Bürgermeister

gez. Sareyko
Ratsmitglied

gez. J Schneider
Schriftführer

SATZUNG DER GEMEINDE NETPHEN,
BEBAUUNGSPLAN NR. 3, „REHWEG" GEMARKUNG WALPERSDORF,
FLUR 12, M.: 1:500
VOM 23.11.1987

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 3, „Rehweg“, Gemarkung Walpersdorf, vom 23.11.1987

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 1984 S. 475) und des § 81 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419), hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 20.11.1986 die nachstehende Satzung beschlossen:

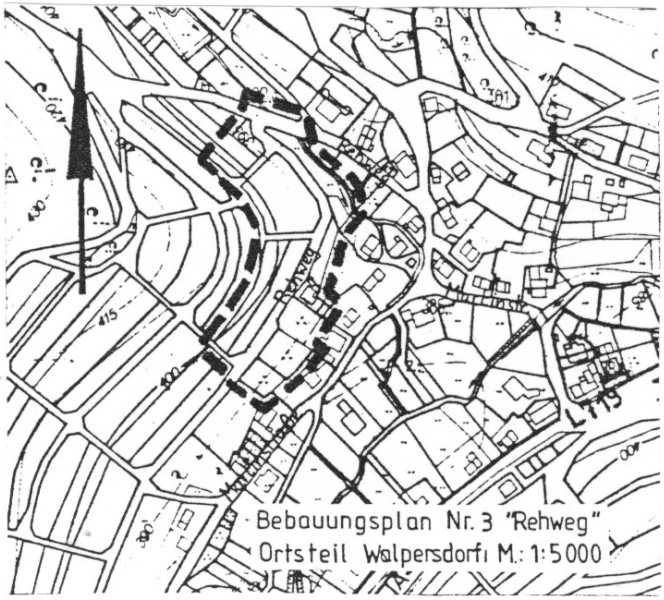
§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, „Rehweg“, Gemarkung Walpersdorf.

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze i. M. 1 : 5.000 der Geltungsbereich mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.



§ 3
Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NW.

§ 4
Besondere Anforderungen

a) Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 28 – 38° zulässig. Dies gilt nicht für die Flurstücke 147 (teilw.), 192, 253 und 255 der Flur 12, Gemarkung Walpersdorf, da auf diesen Flurstücken bereits andere Dachneigungen

vorhanden sind. Auf den v. g. Flurstücken sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung > 28° zulässig.

Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen können in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

b) Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
1. Pfannen
2. Bitumenschindeln
3. Kunstschieferschablonen
4. Naturschieferschablonen

Es sind für diese 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.

c) Drempel sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig.

§ 5
Ausnahmen

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Sonnenkollektoren, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, können Ausnahmen gemäß § 81 (5) in Verbindung mit § 68 BauO NW zugelassen werden, wenn sich die baulichen Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

§ 6
Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 81 (5) in Verbindung mit § 68 BauO NW.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 BauO NW.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Das Baugebiet „Rehweg“ stellt eine weitere Entwicklung der Ortslage in die freie Landschaft dar. Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild, aber auch in das Ortsbild, ist die Festlegung einiger Gestaltungsmerkmale erforderlich.

So wird in Anpassung an die in Walpersdorf übliche und historisch begründete Gestaltung für die Gebäude des Plangebietes „Rehweg“ Satteldach festgesetzt. Der gleiche Anpassungsgedanke gilt für die farbliche Gestaltung, die Materialauswahl und die Höhe der Gebäude.

Satzung

zur 1. Änderung der Satzung über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 3, „Rehweg“, Gemarkung Walpersdorf, vom 11.04.2001

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245) – SGV. NRW. 2023 und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 286), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), hat der Rat der Stadt Netphen am 05.04.2001 die nachstehende Satzung beschlossen.

§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, „Rehweg“, Gemarkung Walpersdorf.

§ 3
Besondere Anforderungen

§ 4 der Satzung vom 23.11.1987 wird wie folgt neu gefasst:

1. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung > 30° - 45 ° zulässig.

2. Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

   1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen, 5. Zinkblech (verwittert).

   Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau, Braun und Rot zulässig. Als Grauton ist mindestens lichtgrau nach RAL 7035 oder dunkler, als Braunton ist mindestens ockerbraun nach RAL 8011 oder dunkler und als Rotton sind mindestens die Farben Rot-Orange nach RAL 2001, Karminrot nach RAL 3002, Rubinrot nach RAL 3003, Braunrot nach RAL 3011 oder Tomatenrot nach RAL 3013 oder dunkler zu wählen.

   Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

3. Dachaufbauten sind nur bis max. 50 % der Gebäudelänge zulässig.

4. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

§ 4
Abweichungen

Für Abweichungen gilt § 73 in Verbindung mit § 86 (5) BauO NRW.

§ 5
Bußgeldvorschriften

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) BauO NRW.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Jeder Ortsteil in der Stadt Netphen hat sein eigenes unverwechselbares Gesicht, das bestimmt ist durch die Stellung der Gebäude im Raum, durch die Gestaltung der Gebäudefassaden sowie die Dachlandschaft. Diese Merkmale sind über die Jahrhunderte gewachsen und machen in ihrer Gesamtwirkung den unverwechselbaren Ortscharakter aus. Ein sehr wesentlicher Bestandteil ist dabei auch die farbliche Wirkung der Dachflächen, die im Netpherland durch den Schiefer bzw. die dunkelbraune Betonpfanne geprägt ist. Diese vertrauten Ortsbilder gilt es zu wahren. Mit der Festsetzung der Dachfarben in der Gestaltungssatzung soll hierzu ein Beitrag geleistet werden.

Das Plangebiet „Rehweg“ schließt ohne Freiräume an die umgebende Bebauung im historischen Bereich des Ortsteils Walpersdorf an, welche durch eine Dachlandschaft in Form von Satteldächern mit Schiefer bzw. braunen und anthrazitfarbenen Betonpfannen geprägt wird.

Damit jedoch im Neubaugebiet Gebäude mit einer den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Architektur möglich sind, wird das Farbspektrum für Dacheindeckungen erweitert, ohne aber die Grundzüge der landschaftsgebundenen Gestaltung zu verlassen.