Begründung:

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "Auf dem Hintenhofe", Gemarkung Werthenbach

Der Bebauungsplan "Auf dem Hintenhofe" setzt für das Flurstück 334 der Flur 8 eine überbaubare Fläche fest, die das vor Inkrafttreten bestehende Wohnhaus nicht berücksichtigt. Dadurch bestehen nunmehr Schwierigkeiten den geplanten Um- und anbau zu realisieren. Durch die Festsetzung neuer überbaubarer Grundstücksflächen soll diese dem vorhandenen und geplanten Gebäude angepaßt werden.

Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre eine nichtbeabsichtigte Härte für den Bauherrn. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

Zur Durchführung der Änderung ist keine Umlegung nach dem BBauG erforderlich. Die Erschließungskosten erhöhen sich nicht. Die Änderung wirkt sich nicht nachhaltig 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 1.10.1979 (GV.NW. 1979 S. 594)

§ 2 u.§ 10 des Bundesbaugesetzes(BBauG) in der Neufassung vom 18. August 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. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am ..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 BBauG als Satzung beschlossen.

**A. Festsetzungen gem. § 9 (1 + 7) BBauG**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der . Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.1 „Auf dem Hintenhofe"

WA — **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO**

**(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.**

**Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind die Ziffern**

1. **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
3. **Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,**
6. **Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen allgemein zulässig.**

**Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 4 und 5 sind nicht zulässig.**

**Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen im WA- und ~~MD~~-Gebiet einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 3,50 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig.**

BAUGRENZE

**Überbaubare Grundstücksfläche**

**Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO 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 Bau NVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.*** und Baulinie (rot)

BAULINIE

**Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

**Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur als Ausnahme zulässig.**

0,4 — **Grundflächenzahl (GRZ)**

(0,4) — **Geschoßflächenzahl (GFZ)**

I — **Zahl der Vollgeschosse**, das Untergeschoß ist als weiteres Vollgeschoß zulässig.

o — offene Bauweise

Fläche für Versorgungsanlagen

Umformerstation

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzung gem. § 9(6) BBauG

~~10kV-Kabel~~ — 10kV-Freileitung mit Schutzstreifen

**C. Gestaltungsvorschriften**

SD 28-35° — **In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer von z.B. 28 - 35 ° zulässig.**

**Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen und** (dunkel getönte,) **Asbestzementplatten sowie Schieferdeckungen zulässig.** Abweichend von den Festsetzungen der Dachform und Dachneigung sind für Garagen Flachdächer mit Innenentwässerung, Kiesdeckung bzw. bekiester Oberfläche allgemein zulässig.

**Drempel sind bis 0,50 m Höhe zulässig**, bei den Flurstücken 270, 271 und 334 bis 0,75m zulässig.

Dachaufbauten sind nicht zulässig, außer bei den Flurstücken 270, 271 und 334.

THT ≦ 6,50 — **Die Traufhöhen dürfen an der Talseite z.B. 6,50 m nicht überschreiten,**

THB ≦ 3,50 — **an der Bergseite z.B. 3,50 m nicht überschreiten.**

**Grundstückseinfriedigungen dürfen nicht höher als 0,80 m sein.** Die Einfriedigung soll aus einer Hecke, Spriegelzäunen oder Maschendrahtzaun in Verbindung mit einer Hecke bestehen

Hauptfirstrichtung

**D. Sonstige Darstellungen**

**geplante neue Grundstücksgrenzen**

**vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen**

**Flurgrenze**

**vorhandene Gebäude**

335 — **Höhenlinie mit Höhenangabe über NN**

**E. Inkrafttreten**

**Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung** in Kraft.

**E. Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom**

# Satzung

**über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 1, „Auf dem Hintenhofe“, Gemarkung Werthenbach, vom 11.06.1991**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 1984 S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV. NW. vom 21.03.1990 S. 141) und des § 81 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419 ber. S. 532) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 06.06.1991 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. 1, „Auf dem Hintenhofe“, Gemarkung Werthenbach.

## § 3
## Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 3 BauO NW.

## § 4
## Besondere Anforderungen

1. Für Hauptgebäude auf den Grundstücken Gemarkung Werthenbach, Flur 8, Nr. 194 – 196, 201, 204, 278, 295 – 298, 303, 304, 306, 337, 342 und 343 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 – 38° zulässig.

2. Für Hauptgebäude auf den Grundstücken Gemarkung Werthenbach, Flur 8, Nr. 270, 271 und 334 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung größer 45° zulässig.

3. 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.

4. Dachaufbauten sind zulässig, wenn

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

5. Grundstückseinfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind bis max. 0,80 m zulässig.

6. Drempel sind bis 0,50 m Höhe zulässig.

7. Die Traufhöhen dürfen an der Talseite 6,50 m und an der Bergseite 3,50 m nicht überschreiten.

8. Mit Ausnahme für das Flurstück 337 ist die Firstrichtung in Ost-West-Richtung auszurichten.

## § 5
## Ausnahmen

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, können Ausnahmen gemäß § 81 (5) in Verbindung mit § 68 BauO NW zugelassen werden, wenn sich die 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 Ortsbild von Werthenbach wird durch Satteldächer mit dunkel getönten Dacheindeckungsmaterialien geprägt. Damit diese für das Ortsbild typische Dachlandschaft erhalten bleibt, werden mit dieser Satzung Gestaltungsvorschriften erlassen, die diesem Ziel dienen sollen. Mit der Zulassung von Dachaufbauten, wenn auch in einer eingeschränkten Größenordnung, wird den berechtigten Wünschen nach Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss entsprochen. Dies führt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die Festsetzung von Traufhöhen und Firstrichtungen soll gleichzeitig eine bessere Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

# Satzung

**zur 1. Änderung der Satzung über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 1, „Auf dem Hintenhofe“, Gemarkung Werthenbach, vom 19.12.2001**

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NW. S. 245) – SGV. NW. S. 2023 und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW. S. 286), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NW. S. 439), hat der Rat der Stadt Netphen am 13.12.2001 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. 1, „Auf dem Hintenhofe“, Gemarkung Werthenbach.

## § 3
## Besondere Anforderungen

Der § 4 Ziffern 3, 4 und 8 der Satzung vom 11.06.1991 wird wie folgt neu festgesetzt:

(1) Ziffer 3

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 8001 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.

(2) Ziffer 4

Dachaufbauten sind zulässig, wenn

a) diese max. 50 % der darunter liegenden Wandlänge ausmachen.
b) die Neigung des Hauptdaches mindestens 30° beträgt.

(3) Ziffer 8

Mit Ausnahme der Flurstücke 337, 338, 356, 373 und 374 der Flur 8, Gemarkung Werthenbach, ist die Firstrichtung in Ost-West-Richtung auszurichten.

## § 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 Gebäudefassade sowie die Dachlandschaft. Diese Merkmale sind über 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 „Auf dem Hintenhofe“ ist weitgehend bebaut und schließt darüber hinaus ohne Freiräume an die Bebauung des Plangebietes und des Ortsteiles Werthenbach an, welche durch die 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.