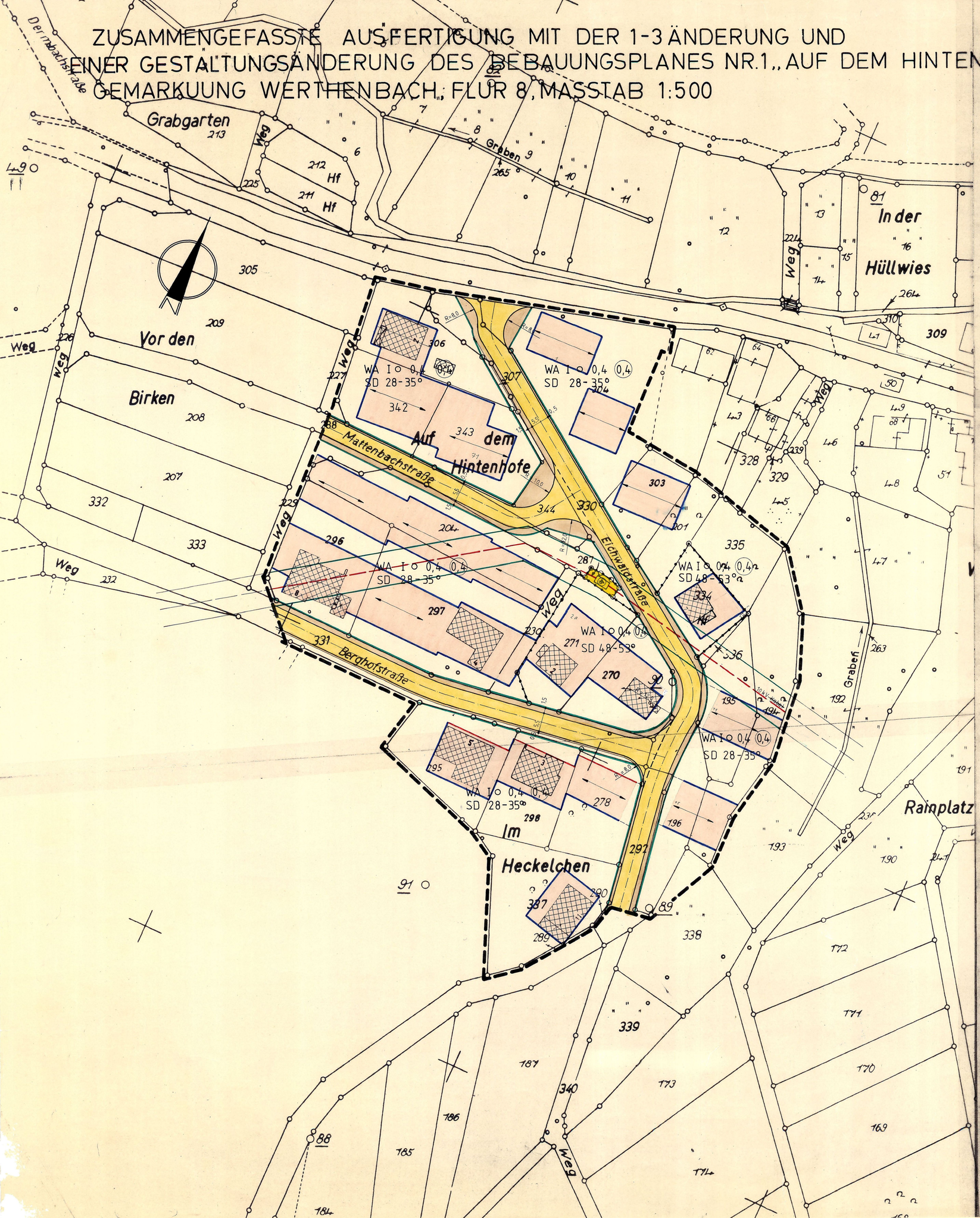
ZUSAMMENGEFASSTE AUSFERTIGUNG MIT DER 1-3 ÄNDERUNG UND EINER GESTALTUNGSÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.1 „AUF DEM HINTENHOFE", GEMARKUUNG WERTHENBACH, FLUR 8, MASSTAB 1:500



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 MB-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 / BAULINIE — Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (bzw.)* 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)

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-Freileitung mit Schutzstreifen

C. Gestaltungsvorschriften

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

dunkel getönte,

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen und 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
THB ≦ 3,50

Die Traufhöhen dürfen an der Talseite z.B. 6,50 m nicht überschreiten, 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

gez. Zimmermann	gez. K-H. Flender	gez. L. Groos
Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer