Begründung

zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Auf dem Hintenhofe", Gemarkung Werthenbach

Der Bebauungsplan Nr. 1, „Auf dem Hintenhofe", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen überbaubare Grundstücksflächen, die Bauweise und die Ausnutzungsziffern fest. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Hintenhofe" Ende der 60er Jahre wurden noch große Grundstücke gebildet, die überbaubaren Grundstücksflächen waren dagegen, bezogen auf die Ausnutzungsziffern, gering. Sie betrug bei den hier anstehenden Flurstücken 338, 356, 373 und 374 statt des zulässigen Wertes von 0,4 lediglich 0,3. Heute werden wesentlich kleinere Grundstücke bevorzugt. Durch Veräußerungen und Anbauten wird eine gewisse Verdichtung erreicht, die die Inanspruchnahme von Freiraum etwas in Grenzen hält.

Mit der Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Flurstücke 338, 356, 373 und 374 der Flur 8 sollen Neubauten bzw. Anbauten ermöglicht und damit der vorbeschriebenen Situation Rechnung getragen werden.

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Belange des Denkmalschutzes, der Bodendenkmalpflege und der Abfallbeseitigung.

Da die überbaubaren Grundstücksflächen nicht wesentlich verändert werden und die Ausnutzungsziffern bestehen bleiben, wird auf die ökologische Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Die Festsetzungen wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen aus. Ein Festhalten an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, „Auf dem Hintenhofe", Ortsteil Werthenbach, wäre eine nicht beabsichtigte Härte für den Bauherrn.

Eine erneute Bodenordnung nach dem BauGB ist nicht erforderlich.

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) – SGV. NW. S. 2023, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NW. S. 245), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), 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 08.11.2001 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. 1, „Auf dem Hintenhofe"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Auf dem Hintenhofe"

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

(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 gemäß § 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.

überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. 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 Grundstücksflächen

Nebenanlagen gemäß § 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

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzung

Es gelten die Gestaltungsvorschriften vom 11.06.1991.

C. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

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 08.11.2001

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer