Begründung:

Das Plangebiet "Auf dem Wirkeland", Gemarkung Werthenbach liegt nord-westlich der K 4674. Von der Kreisstraße aus wird das Gelände über eine ca. 170 m lange Stichstraße erschlossen. Die Aufschließung wird erforderlich, um in dem kleineren Ortsteil Werthenbach die bestehenden Bauwünsche befriedigen zu können. Das bestehende Baugelände Mattenbach, auf der anderen Seite der K 4674 gelegen, wird hierdurch abgerundet. Die Wasserversorgung für dieses Gebiet ist sichergestellt. Da der Ortsteil Werthenbach noch nicht an eine Zentralkläranlage angeschlossen ist, müssen die Abwässer in Kleinkläranlagen gereinigt werden. Diese werden dann dem Vorfluter Geiersgrundbach bzw. Werthenbach zugeleitet.

Die Erschließungskosten für die ca. 25 Wohnungseinheiten werden sich wie folgt belaufen:

Straßenbau	140.000,-- DM
Kanalisation	100.000,-- DM
Wasserleitung	20.000,-- DM
Grünfläche	45.000,-- DM
	305.000,-- DM

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.8.1969 (GV.NW. S. 656/SGV. 2020).
§ 2+9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237).
§ 4 der 1. Verordnung des Landes NW zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21.4.1970 (GV.NW S 299/SGV. 232) in Verbindung mit
§ 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) in der Fassung vom 2.12.1969 (GV.NW. S. 859

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am ...9.72 ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 20.9.1972 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 (1 + 5) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z.B. bei Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf usw. erkennbar sind. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

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.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig.

Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 3 + 5 sind nicht zulässig.

Garagen sind auf den überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

im WA-Gebiet

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW 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.

FLÄCHE FÜR VERSORGUNSANLAGEN

UMFORMERSTATION

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

0.4 / (0.8) — Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche können die zur Verkehrsfläche gehörenden Böschungsflächen, soweit sie im Besitz der Anlieger verblieben sind, in die anrechenbare Grundstücksgröße gem. § 19 (3) BauO NW einbezogen werden.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — offene Bauweise

Gehweg
Fahrbahn
Gehweg
Böschung
Straßenbegrenzungslinie
} Verkehrsfläche

Sichtflächen
Sie sind oberhalb einer Höhe von 80 cm von baulichen Anlagen, Einfriedigungen, und Anpflanzungen freizuhalten.

Grünflächen

Kinderspielplatz

Flächen für die Landwirtschaft

B. Gestaltungsvorschriften

SD — Satteldach

28 - 35° — Dachneigung z.B. 28 - 35°

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig, jedoch liegende Dachfenster. Garagen sind nur mit Flachdächern auszubilden. Die Traufhöhe darf 6,00 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

C. Nachrichtliche Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenzen
vorhandene Grenzsteine u. Grundstücksgrenzen
Flurgrenze
vorhanden Gebäude
370 — Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

Bebauungsplan Nr. 3, „Auf dem Wirkeland“, Gemarkung Werthenbach

Gestaltungsvorschriften
(gemäß schriftlichem Teil des Bebauungsplanes)

SD	Satteldach
28° - 35°	Dachneigung z. b. 28 – 35°
	Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig, jedoch liegende Dachfenster. Garagen sind nur mit Flachdächern auszubilden.
	Die Traufhöhe darf 6,00 m nicht überschreiten.
	Einfriedigungen Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

Satzung

zur Änderung der Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 3, „Auf dem Wirkeland“, Gemarkung Werthenbach, vom 25.05.1984

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.1979 (GV. NW. 1979, S. 594/SGV. NW. 2023) und des § 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96), geändert durch Gesetz vom 15.07.1976 (GV. NW. 1976 S. 264/SGV. NW. 232), hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 15.03.1984 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1

Die im Bebauungsplan Nr. 3, „Auf dem Wirkeland“, Gemarkung Werthenbach, enthaltene Gestaltungsvorschrift – Garagen sind nur mit Flachdächern auszubilden – wird um die Zulassung von Satteldächern ergänzt.

§ 2

Alle übrigen im Bebauungsplan Nr. 3, „Auf dem Wirkeland“, Gemarkung Werthenbach, enthaltenen Gestaltungsvorschriften bleiben von dieser Änderung unberührt.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Die Änderung der Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der Garagen wird notwendig, um

a) Dachformen nach heutigen gestalterischen Vorstellungen zu ermöglichen,

b) technische Probleme, die aus klimatischen Gründen vorkommen, verhindern zu können.

Garagen bedürfen als untergeordnete Baukörper nicht einer so einengenden gestalterischen Festlegung, wie sie in den bisherigen Vorschriften enthalten ist.

Der Oberkreisdirektor des Kreises Siegen-Wittgenstein hat mit Verfügung vom 03.05.1984, Az. 60.604-01/08 kl-bec, nachstehende Genehmigung erteilt:

„Gemäß § 103 Abs. 1 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96) und des zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 15.07.1976 (GV. NW. S. 264) genehmige ich hiermit die vom Rat der Gemeinde Netphen am 15.03.1984 beschlossene Änderung der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3, „Auf dem Wirkeland“, Gemarkung Werthenbach.
i. A. gez. Bensberg, Kreisoberverwaltungsrat“