ZUSAMMENGEFASSTE AUSFERTIGUNG MIT DER 1. + 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „AUF DEM WIRKELAND" GEMARKUNG WERTHENBACH FLUR 1 UND 11, M. 1:500



GEM. WERTHENBACH FLUR 1+11

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 Wattenbach, 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 Geieregrundbach 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. 869

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am ... 9.72 ... durch Beschluß 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 (GFZ/GPZ) nicht eingeschränkt wird.

FLÄCHE FÜR VERSORGUNSANLAGEN

UMFORMERSTATION

Nicht Überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen gem. § 14 (1, BauNVO sind nicht zulässig.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche können die zur Verkehrsfläche gehörenden Böschungsflächen, soweit sie in 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

D 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.

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

DIESEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE OFFENTLICHE AUSLEGUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN GEMASS § 2 (6) BBauG VOM 23.6.60 (BGBL. I S. 341) AM 4.8.71 BESCHLOSSEN

Siegel)

gez. ZIMMERMANN gez. SCHÄFFER gez. WEBER
BÜRGERMEISTER RATSMITGLIED SCHRIFTFÜHRER

OFFENLEGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 2 (6) DES BBauG VOM 23.6.1960 (BGBL I S. 341) IN DER ZEIT VOM 5.72 BIS 7.27.2 EINSCHL. ZU JEDERMANNS EINSICHT OFFENTLICH AUSGELEGEN.

Siegel)

gez. ERMERT
GEMEINDEDIREKTOR

SATZUNGSBESCHLUSS

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST VOM RAT DER GEMEINDE NETPHEN GEMÄSS § 10 DES BBauG VOM 23.6.1960 (BGBL I S. 341) U. § 103 BauONW VOM 25.6.1962 (GV. NW S. 373) AM 9.372 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

(Siegel)

gez. ZIMMERMANN
BÜRGERGERMEISTER

gez. SAREYKO gez. WEBER
RATSMITGLIED SCHRIFTFÜHRER

GENEHMIGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BBauG VOM 23.6.1960 (BGBL I S. 341) UND § 103 BauONW VOM 25.6.1962 (GV. NW S. 373) MIT VERFUGUNG 34.3.1.54 - 157/72 VOM 21.8.1972 GENEHMIGT WORDEN.

ARNSBERG, DEN 21.8.1972

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG
gez. GERHARDS

(Siegel)

BEKANNTMACHUNG

DIE GENEHMIGUNGSVERFUGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 21.8.1972 AZ: 34.3.1.54 - 157/72 SOWIE ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG DES GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES, EINSCHL. DES GESTALTUNGSPLANES, IST GEMÄSS § 12 DES BBauG VOM 23.6.1960 (BGBL I S. 341) AM 26.9.1972 BEKANNTGEMACHT WORDEN.

(Siegel) BÜRGERMEISTER
gez. ZIMMERMANN

AUFGESTELLT

GEMEINDEVERWALTUNG

NETPHEN

— BAUABTEILUNG —

gez. STÖTZEL gez. STENGER
Beigeordneter Hochbauing.