Begründung

zu dem Bebauungsplan Nr. 7, "Werthenbach Bahnhof", Gemarkung Werthenbach.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um das Bahnhofsgelände nach der Einstellung der Bahnverbindung Werthenbach - Weidenau einer neuen Nutzung zuzuführen. Dabei wird das ehemalige Bahnhofsgelände als Mischgebiet festgesetzt, damit Wohn- und Geschäftshäuser errichtet werden können, mit denen die Versorgung der Bevölkerung in den Ortsteilen Werthenbach, Irmgarteichen und Hainchen verbessert werden soll.

Auf eine Einbeziehung des Talraumes zwischen Geiersgrundbach und dem ehemaligen Bahnhofsgelände in das Plangebiet, um damit eine Bebauung dieses Bereiches zu ermöglichen, wird verzichtet, da der Talraum zur Erhaltung des Landschaftsbildes nicht verändert werden soll und eine zusätzliche Hochwassergefahr für die unterhalb gelegenen Grundstücke vermieden wird.

Mit dieser Planung wird auch die Ausweisung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Netphen in verbindliches Planungsrecht umgesetzt.
Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt durch eine gemischt zu nutzende Verkehrsfläche, damit die Trennwirkung aufgehoben und der Verkehrsraum zur erweiteren Grundstücksfläche wird, die dann für das kleine Geschäftszentrum als Versammlungs-, Verkaufs-, Spiel- und Kommunikationsfläche eine soziale Bedeutung erhält.

Die im Süden des Plangebietes liegende Anbindung der gemischt zu nutzenden Verkehrsfläche an die L 729, Wetzlarer Str., wird durch ordnungsbehördliche Maßnahmen nur als Zufahrt von Hainchen in das Geschäftszentrum angelegt, da die für eine Ausfahrt erforderlichen Sichtverhältnisse und die Eignung des Knotenpunktes für ein Linksabbiegen von der Wetzlarer Str. fehlen.
Dabei wird zwischen dem Wirtschaftsweg und der gemischt zu nutzenden Verkehrsfläche im Süden des Planbereiches ein Grünstreifen festgesetzt. Durch Bepflanzung und Randausbildung des Grünstreifens wird sichergestellt, daß ein mißbräuchliches Benutzen des Wirtschaftsweges ausgeschlossen ist.
Für den ruhenden Verkehr werden Parkplätze entsprechend dem Bedarf im Norden der Verkehrsfläche und im Bereich der Wendefläche festgesetzt.
Die Hauptanbindung der Verkehrsfläche erfolgt an der Wetzlarer Str. im Westen des Planbereiches, da nur hier ein verkehrssicherer Anschluß möglich ist. Mittig in der Verkehrsfläche wurde für einen reibungslosen Verkehrsablauf eine Wendefläche vorgesehen.
Um den Belangen des öffentlichen Nahverkehrs zu folgen, wurden Busbuchten in der Werthestraße und in der Wetzlarer Str. festgesetzt. Von einer Vergrößerung der Einmündungsradien der Werthestraße in die L 729 wurde abgesehen, da im Beteiligungsverfahren von dem Straßenbaulastträger, den Verkehrsbetrieben und dem Straßenverkehrsamt keine derartige Forderung vorgebracht wurde.

Im Planbereich wird eine max. zweigeschossige und offene Bauweise mit Satteldach und einer Dachneigung größer als 28° festgesetzt, damit eine Bebauung angeglichen an die vorh. Bausubstanz erfolgt. Bei Garagen und eingeschossigen Anbauten ist das Flachdach zugelassen.

Da in dem Planbereich an der Wetzlarer Str. (L 729) ein aktiver Schallschutz vor Straßenlärm aus städtebaulichen, verkehrlichen und gestalterischen Gründen nicht möglich ist, werden passive Schallschutzmaßnahmen für Neubauten und entsprechende Umbauten durch Grundrissgestaltung vorgeschrieben.

Die Wasserversorgung erfolgt aus der vorhandenen Anlage und ist durch den Wasserverband Siegerland sichergestellt.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß des Baugebietes an den Hauptsammler mit Klärwerk in Netphen-Salchendorf.
Die Planung wirkt sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus.

Der anfallende Hausmüll wird zur Mülldeponie "Winterbach" in Netphen-Herzhausen gebracht.
Bodenmassen aus dem Straßenbau fallen nicht an, da die Verkehrsanlagen weitgehend im Bodenausgleich erstellt werden. Der Bodenaushub aus den einzelnen Baugruben wird in der Großgemeinde für Anschüttungen beim Wegebau oder zur Angleichung von Grundstücksflächen an Erschließungsanlagen verwendet.
Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist keine bodenordnende Maßnahme nach dem 4. Teil des BBauG erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunde entdeckt werden, so sind diese der Gemeinde und dem Museum für Archäologie, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Baudenkmale sind nicht innerhalb des Planbereiches vorhanden. Somit werden durch die Planung der Gemeinde keine denkmalspflegerischen Belange berührt.

Die Kosten der Erschließung betragen:

Straßenbau	177.530,-- DM
Grünflächen	7.800,-- DM
Kanalisation	104.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	10.000,-- DM
Wasserleitung	33.300,-- DM
	332.630,-- DM

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.1o.1979 (GV. NW. 1979 S. 594)

und der

§§ 2 u. 1o 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 ....19.12.1985..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 1o BBauG als Satzung beschlossen.

A. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und 7 BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

MI — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen

Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO - Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen - wird nicht zugelassen.

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bimsch 6.

In diesem Gebiet sind die Schlafräume in den Gebäuden in der der Wetzlarer Str. abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlichen bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 Bau NVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauONW über Abstandsflächen.
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.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außer Garagen sind nicht zulässig. Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,oo m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschoßflächenzahl

o — offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

Fahrbahn

Gehweg

gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

V — Verkehrsgrün

P — öffentliche Parkplätze

Grünfläche

Kinderspielplatz

Baum

Sichtflächen sind oberhalb 0,6o m Höhe, von Fahrbahnoberkantenrand gemessen, von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

TH ≦ 6,00 — Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil z. B. nicht größer als 6,oo m

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauO NW

SD ≧ 28°

a) Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung ≧ 28° zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen können in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

b) Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen. Es sind für diese Materialien nur die Farben grau und braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

c) Drempel sind nur bis 0,5o m Höhe zulässig.

C. Sonstige Darstellungen

vorh. Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorh. Gebäude

Fahrrichtung

gepl. Grundstücksgrenzen

• 373,32 — Höhenangabe in m ü. NN

D. Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.
Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 19.12.1985

(Siegel)

gez. Zimmermann	gez. Kania	gez. J.Schneider
Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 7, „Werthenbach-Bahnhof“, Gemarkung Werthenbach, vom 30.05.1986

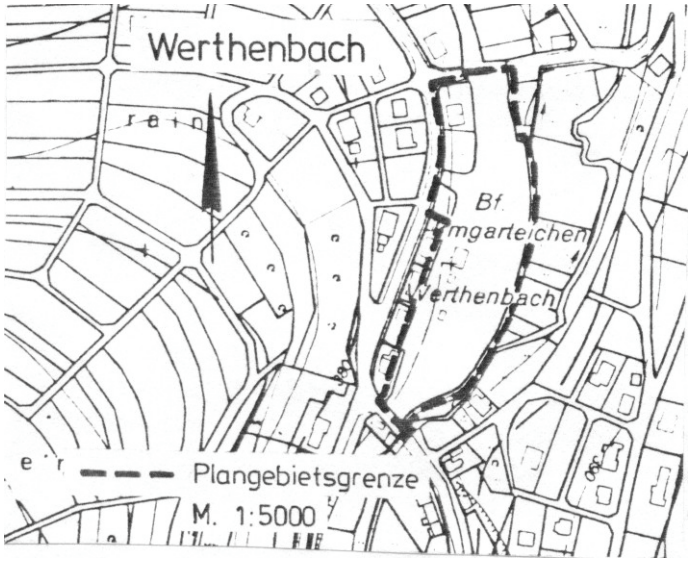
Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 1984 S. 475) und des § 81 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419) hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 19.12.1985 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. 7, „Werthenbach-Bahnhof“, Gemarkung Werthenbach. Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze der Geltungsbereich i. M. 1 : 5.000 mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.



§ 3
Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NW.

§ 4
Besondere Anforderungen

a) Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung $\geq$ 28° zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen können in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

b) Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen. Es sind für diese Materialien nur die Farben Grau und Braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

c) Drempel sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig.

§ 5
Ausnahmen

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen wie z. B. Sonnenkollektoren, 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-Bahnhof wird von Satteldächern geprägt. Dabei wurde eine dunkle Dacheindeckung gewählt. Diese dominierende Gestaltung soll auch bei den neuen Gebäuden des Plangebietes übernommen werden. Der gleiche Anpassungsgedanke gilt auch für die Höhe der Gebäude.