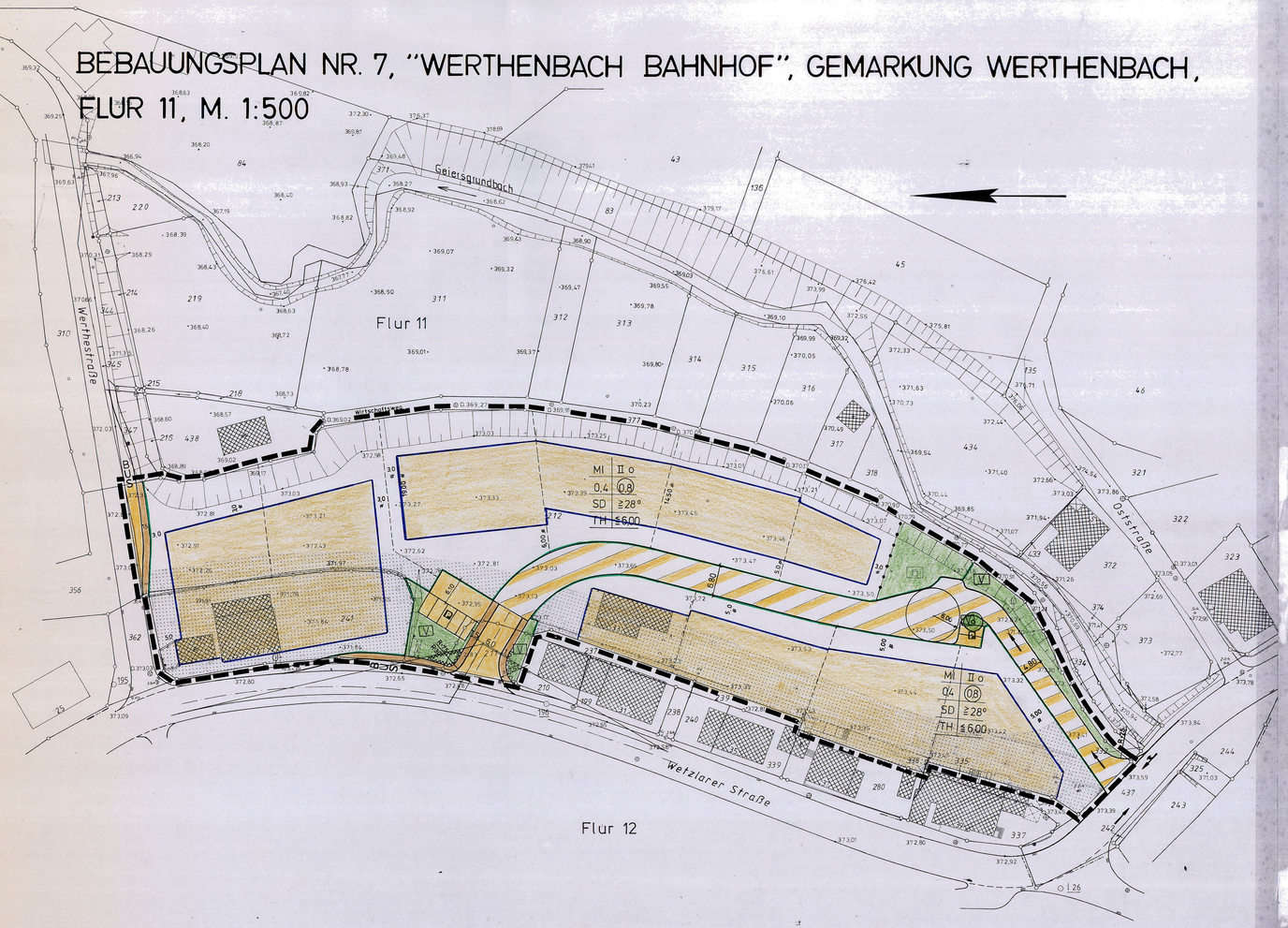
BEBAUUNGSPLAN NR. 7, "WERTHENBACH BAHNHOF", GEMARKUNG WERTHENBACH, FLUR 11, M. 1:500



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 Plangebietes erfolgt durch eine gemischt zu nutzende Verkehrsfläche, damit die Trennwirkung aufgehoben und der Verkehrsraum zur erweiterten 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 BauNN 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

Bougrenze

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 O,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

KOPIE

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM ORIGINAL-BEBAUUNGSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.

NETPHEN, DEN

PLANGRUNDLAGE

DIE PLANGRUNDLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.7.1981 (BGBL. I S. 833)

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
STAND DER PLANUNTERLAGEN JANUAR 1985
SIEGEN, DEN 28.2.1986

(Siegel)

Kreis Siegen-Wittgenstein
Der Oberkreisdirektor
Kataster- und Vermessungsamt
i. A. gez. Kohl
Kreisvermessungsdirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN HAT DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 2(1) DES BBauG VOM 18.08.1976 (BGBl I S 2256, ber. BGBl I S 3617), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.07.1979 (BGBl. I S. 949) AM 26.9.1985 BESCHLOSSEN.
DIE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 17.10.1985

gez. Zimmermann
(Siegel) BÜRGERMEISTER

gez. H.-J. Schmidt — RATSMITGLIED
gez. P. Groos — SCHRIFTFÜHRER

BÜRGERBETEILIGUNG

DIE GEMEINDE NETPHEN HAT AM 20.8.1985 DIE ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES GEM § 2a (2) BBauG ÖFFENTLICH DARGESTELLT UND ALLGEMEIN GELEGENHEIT ZUR ÄUSSERUNG UND ERÖRTERUNG GEGEBEN.
DIE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 8.8.1985

DER GEMEINDEDIREKTOR
(Siegel) I.V. gez. Stötzel
1. BEIGEORDNETER

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

DIESEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE NETPHEN GEMÄSS § 2a (6) BBauG AM 26.9.1985 BESCHLOSSEN.
DIE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 17.10.1985

gez. Zimmermann
(Siegel) BÜRGERMEISTER

gez. H.-J. Schmidt — RATSMITGLIED
gez. P. Groos — SCHRIFTFÜHRER

OFFENLEGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 2a(6) DES BBauG IN DER ZEIT VOM 28.10.1985 BIS 27.11.1985 EINSCHL. ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 17.10.1985

DER GEMEINDEDIREKTOR
(Siegel) I.V. gez. Stötzel
1. BEIGEORDNETER

GENEHMIGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BBauG MIT VERFÜGUNG A.Z. 35.2.1-2.4-86 VOM 15.5.1986 GENEHMIGT WORDEN.

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
(Siegel) IM AUFTRAG
gez. Gerhards

BEKANNTMACHUNG

DIE GENEHMIGUNG DIESER SATZUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND GEMÄSS § 12 BBauG, ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) UND § 4 GO NW IN VERBINDUNG MIT DER BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG VOM 7.4.1981 (GV.NW. S. 224) AM 9.6.1986 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

(Siegel) gez. Zimmermann
BÜRGERMEISTER

SATZUNG DER GEMEINDE NETPHEN,
BEBAUUNGSPLAN NR 7, "WERTHENBACH BAHNHOF",
GEMARUNG WERTHENBACH, FLUR 11, M. 1:500
VOM 30.5.1986