Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, "Werthenbach-Bahnhof", Gemarkung Werthenbach.

Der Bebauungsplan Nr. 7, "Werthenbach-Bahnhof", setzt neben der zur Erschließung notwendigen Verkehrsfläche auch überbaubare Flächen fest.

Die Verhandlungen mit den Bauinteressenten haben gezeigt, daß die überbaubare Grundstücksfläche den SB-Markt am vorgesehenen Standort nicht zuläßt. Mit dieser Änderung wird eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt, die auch nach Osten und Westen geringfügige Erweiterungen zuläßt. Gleichzeitig wird im Änderungsbereich auf die bisherige stufenförmige Abtreppung der überbaubaren Fläche verzichtet.

Mit dieser Änderung werden auch die gestalterischen Möglichkeiten der Architekten im Hinblick auf die Stellung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück verbessert.

Die Änderung ist mit der städtebaulichen Konzeption vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Ein Festhalten an den Festsetzungen wäre eine nicht beabsichtigte Härte für die Grundstückseigentümer.

Alle übrigen Festsetzungen bleiben bestehen. Die Kosten der Erschließung erhöhen sich nicht. Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege werden nicht berührt.

Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 1984 S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GV. NW. 87 S. 342)

§ 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und der Dritten Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 22.6.1988 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

A Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

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 BImschG.

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 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW 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

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.

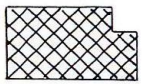
b) Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen. Es sind für diese Materialien nur die Farben grau und braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton 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 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 22. 6. 1988

(Siegel)

gez. Zimmermann
Bürgermeister

gez. Buttler
Ratsmitglied

gez. P. Groos
Schriftführer