Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S.666) – SGV.NRW 2023 –, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.02.2004 (GV.NRW S.96) und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB *(Es finden damit die Vorschriften des BauGB in der vor dem* 20.7.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Stadt Netphen in der Sitzung am 16.12.2004 *die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes* gemäß§ 10 BauGB als Satzung beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 Bau NVO)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

(1) Allgmeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise zugelassen wird Ziffer
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

Die Ausnahmen nach § 4(3) Ziffer
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartebaubetriebe,
5. Tankstellen,

werden nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0.4) Geschoßflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstgrenze

II als Höchstgrenze

Bei der Bebauung der talseits der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke darf neben dem Erdgeschoss nur das Untergeschoss ein Vollgeschoss werden. Dabei darf der Schnittpunkt Oberkante Fertigfußboden / talseitige Gebäudeaußenkante nicht mehr als 0,50m über das *talseitig vorhandene natürliche Gelände herausragen.*

Zahl der Wohnungen

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich überbaubare Grundstücks–flächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

a) *Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO können* ausnahmsweise zugelassen werden
b) Garagen, Carports und Nebenanlagen *sind auf einem Streifen von 1,0 m Breite* parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsgrünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A1 Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten und als extensive Wiese zu nutzen. Die Maßnahme dient als Ausgleich für die überbaubaren Grundstüchsflächen. Dabei sind mind. zwei unterschiedliche Arten heimischer, an das Lokalklima angepaßte Sorten wie
Apfel: Grafensteiner,Rote Sternrenette,Kaiser Wilhelm,Jakob Lebel,Bohnapfel
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Koestliche von Charneux
Kirsche: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Regina
Pflaume: Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Bühler Frühzwetsche
zu verwenden.
Die Obstgehölze sind in einem Abstand von 7,0 – 8,0 m zu pflanzen.
Die Qualitaet der Obstbäume sollte mind. betragen:
Hochstamm, 2 x verpflanzt, Kronenansatz mind. 1,8 m Höhe über dem Erdboden, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 8 cm.

A2 Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten und als extensive Wiese zu nutzen. Die Maßnahme dient als Ausgleich für die Verkehrsflächen. Bepflanzung, Sorten und Qualitaet wie unter A1.

A3 Diese Fläche ist als Grünland extensiv zu nutzen. Die Maßnahme dient als Ausgleich für die überbaubaren Grundstüchsflächen.

Beseitigung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 4 BauGB + § 51a LWG NRW)

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke, mit Ausnahme der Dachflächen, ist unmittelbar auf den Grundstücken zu versickern. *Eine Versiegelung der nicht bebauten Flächen ist unzulässig.*

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NW

20 – 45 Dachneigung

Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

Sonstige Dachgestaltung

Hauptgebäude sind nur mit einem Satteldach, Walmdach, versetztem Pultdach oder Zeltdach zulässig.

Die Dächer sind in den Farben Grau, Braun oder Rot unifarbig einzudecken. Als Grauton ist mindestens Lichtgrau nach RAL 7035 oder dunkler, als Braunton mindestens Ockerbraun nach RAL 8001 oder dunkler und als Rotton sind mindestens die Farben Rotorange nach RAL 2001, Karminrot nach RAL 3002, Rubinrot nach RAL 3003, Braunrot nach RAL 3011 oder Tomatenrot nach RAL 3013 oder dunkler zu wählen.

Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese max. 50% der darunterliegenden Wandlänge ausmachen. Schleppdächer sind, ausgenommen bei Dachaufbauten, nicht zulässig.

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Solarzellen, *Sonnenkollektoren, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, können* Abweichungen gemäß § 73 in Verbindung mit § 86(5) BauO NW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

FH Firsthöhe

Es ist nur eine max. Firsthöhe über Normal–Null (NN) entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

III. Hinweise

1. Bodeneingriffe

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur– und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen *und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und* Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Netphen als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375–0, Fax 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen–Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für *wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen* (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Bewirtschaftung

Bewirtschaftungshinweise für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
a) = 1. Mahd ab dem 1.7. eines Jahres mit Abfuhr des Mähgutes frühestens zum 1.9. eines Jahres 2. Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
– Nachbeweidung mit max. 2 Großvieheinheiten/ha
bzw. alternativ
b) – Weidenutzung zwischen dem 15.4. und 15.11. eines Jahres mit max. 2 Großvieheinheiten/ha
– Ausmähen der Weideflächen frühestens zum 1.9. eines Jahres mit Abfuhr des Mähgutes

Die Mahd sollte nicht rundum von außen nach innen erfolgen, um Wildtieren nicht die Fluchtmöglichkeiten zu nehmen. Mulchen, Schleppen, Düngen sowie eine Zufütterung sollten unterbleiben.

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Bauliche Anlagen

Wohngebäude

Sonstige Gebäude

Grenzen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

237 Flurstücks Nr.

Topographische Umrißlinie

. 300,5 Höhenpunkt mit Höhenangabe über NN

vorhandener Baum / Busch

vorhandener Nadelbaum

vorhandener Laubbaum

V. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.
Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 16.12.2004

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Stellv. Bürgermeisterin

Schriftführer

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 2, „In der Delle“, Gemarkung Afholderbach, vom 01.02.2005

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.02.2004 (GV. NRW S. 96) – SGV. NRW 2023 und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV. NRW S. 259), hat der Rat der Stadt Netphen am 16.12.2004 die nachstehende Satzung beschlossen.

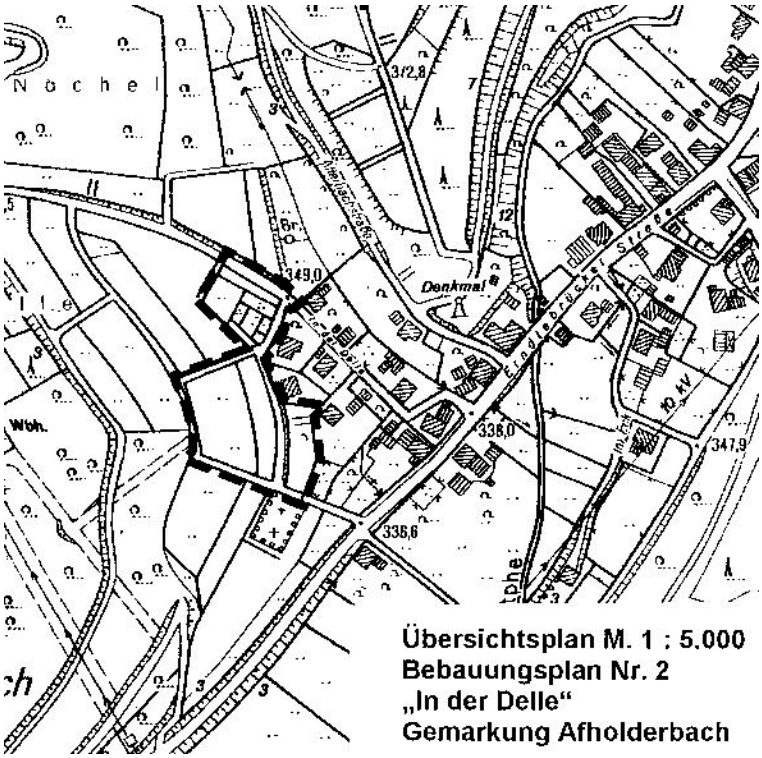
§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, „In der Delle“, Gemarkung Afholderbach.

Der Geltungsbereich ist in der nachstehenden Planskizze im Maßstab 1 : 5.000 mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.



Übersichtsplan M. 1 : 5.000
Bebauungsplan Nr. 2
„In der Delle“
Gemarkung Afholderbach

§ 3
Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NRW.

§ 4
Besondere Anforderungen

1. Hauptgebäude sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nur mit einer Dachneigung von 20 – 45° zulässig. In diesen Bereichen sind Hauptgebäude nur mit einem Satteldach, Walmdach, versetztem Pultdach oder Zeltdach zulässig.

2. Die Dächer sind in den Farben Grau, Braun oder Rot unifarbig einzudecken. Als Grauton ist mindestens lichtgrau nach RAL 7035 oder dunkler, als Braunton ist mindestens ockerbraun nach RAL 8011 oder dunkler und als Rotton sind mindestens die Farben rot-orange nach RAL 2001, karminrot nach RAL 3002, rubinrot nach RAL 3003, braunrot nach RAL 3001 oder tomatenrot nach RAL 3013 oder dunkler zu wählen. Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

3. Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese max. 50 % der darunter liegenden Wandlänge ausmachen. Schleppdächer sind, ausgenommen bei Dachaufbauten, nicht zulässig.

4. Gebäude dürfen eine Firsthöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht überschreiten.

§ 5
Ausnahmen

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä., ausgeführt werden sollen, können Abweichungen gemäß § 73 in Verbindung mit § 86 Abs. 5 BauO NRW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

§ 6
Abweichungen

Für Abweichungen gilt § 73 in Verbindung mit § 86 Abs. 5 BauO NRW.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Regelungen des § 4 Abs. 1 – 4 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 BauO NRW.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung

Jeder Ortsteil der Stadt Netphen hat sein eigenes unverwechselbares Gesicht, das bestimmt ist durch die Stellung der Gebäude im Raum, durch die Gestaltung der Gebäudefassaden sowie die Dachlandschaft. Diese Merkmale sind über die Jahrhunderte gewachsen und machen in ihrer Gesamtwirkung den unverwechselbaren Ortscharakter aus. Ein sehr wesentlicher Bestandteil ist dabei auch die farbliche Wirkung der Dachflächen, die im Netpherland durch den Schiefer bzw. die dunkelbraune Betonpfanne geprägt ist. Diese vertrauten Ortsbilder gilt es zu wahren. Mit den Regelungen zu den Dachfarben in der Gestaltungssatzung soll hierzu ein Beitrag geleistet werden.

Das Plangebiet „In der Delle“ schließt ohne Freiräume an die umgebende Bebauung im bebauten Bereich des Ortsteils Afholderbach an, welche durch eine Dachlandschaft in Form von Satteldächern geprägt wird.

Mit den Regelungen zu Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Dachaufbauten und Firsthöhen sollen sich die im Bebauungsplangebiet „In der Delle“ geplanten Wohnhäuser der bestehenden Bebauung anpassen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Damit jedoch auch in diesem Plangebiet Gebäude mit einer den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Architektur möglich werden, werden das Farbenspektrum für die Dacheindeckungen aber auch die Dachformen erweitert, ohne aber die Grundzüge der landschaftsgebundenen Gestaltung zu verlassen.