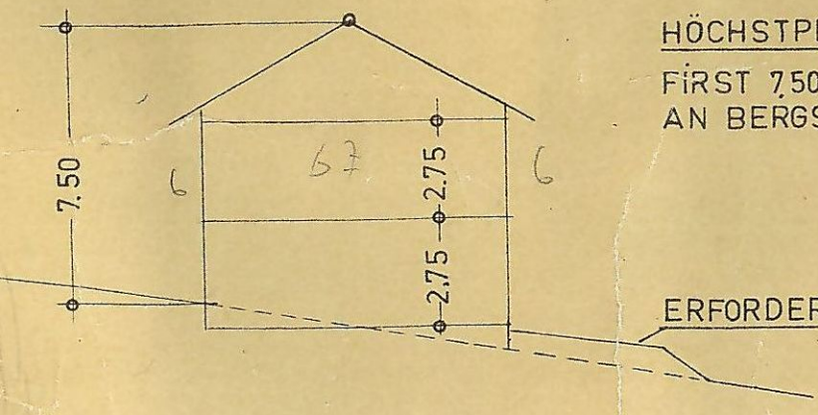
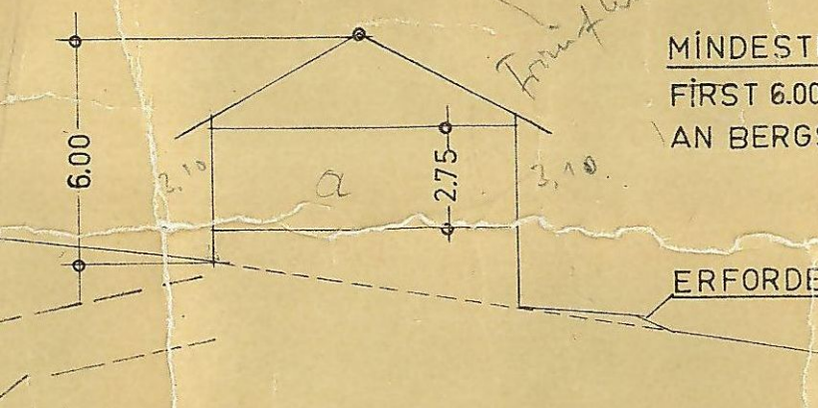


HÖCHSTPROFIL
FIRST 7.50 ÜBER NAT. GELÄNDE
AN BERGSEITE

ERFORDERLICHE ANSCHÜTTUNG

SCHNITT I-I



MINDESTPROFIL
FIRST 6.00 ÜBER NAT. GELÄNDE
AN BERGSEITE

ERFORDERLICHE ANSCHÜTTUNG

SCHNITT I-I

HÖCHST- UND MINDESTPROFIL DER GEBÄUDEQUERSCHNITTE M 1 = 200

ZEICHENERKLÄRUNG

- PLANGEBIETSGRENZE
- FLUCHTLINIE
- BAULINIE ZWINGEND
- BAUGRENZEN
- FAHRBAHNFLÄCHEN
- GEHWEGFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- GEPLANTE PARZELLENGRENZEN

Erläuterungen zum Durchführungsplan

Bebauungsplan Nr. 1 „Berliner Straße“, Gemarkung Deuz

7. Nutzungsart und bauliche Ausnutzbarkeit

Zugelassen ist die Nutzung als reines Wohngebiet gemäß § 7 B der BPV für stadtähnliche Orte des Regierungsbezirks Arnsberg. Es gilt offene Bauweise. Die Geschosszahl ist von der Talseite aus gesehen zweigeschossig und geht aus dem Plan hervor. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird durch Baulinien (zwingend) und Baugrenzen festgelegt. Diese Festlegungen gelten aber nur im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen über Grenzabstände und Gebäudeabstände, die in erster Linie einzuhalten sind. Es ist Sache der Umlegung, die Grundstücksgrenzen (wie im Plan vorgeschlagen) so umzuformen, dass auf die im Plan gültigen Baulinien und Baugrenzen unter Einhaltung der baupolizeilichen Bestimmungen gebaut werden kann. Die First- und Traufenhöhe wird durch ein Mindest- und ein Höchstprofil, die im Plan dargestellt sind, nach oben und unten begrenzt. Die Firste dürfen höchstens 7,50 m und müssen mindestens 6,00 m über der bergseitig in der Gebäudeflucht liegenden natürlichen Erdoberfläche liegen.

8. Gestaltungsgrundsätze

8.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit Ziegel- oder Schieferdeckung auszubilden. Die Dachneigung soll 27 bis 33° (Altgrad) betragen.

8.2 Die Wohngebäude dürfen keine geringere Firstlänge als 10,0 m beim Mindestquerschnittsprofil und 12,00 m beim Höchstquerschnittsprofil haben.

8.3 Garagen sind in der Regel paarweise an der gemeinsamen Grenze anzuordnen. Sie sind dann mit gleichem Dachdeckungsmaterial mit gemeinsamem Dach einzudecken. Falls die Hauptdächer verschiedenes Material aufweisen, ist die Dachdeckungsart des zuerst errichteten Gebäudes maßgebend.

8.4 Die Einfriedigung zur Straße hin darf nur bis zu 1,00 m hoch sein und aus Spriegelzäunen oder Hecken oder beiden bestehen. Sockelmauern aus Naturstein ohne oder mit Verbindung mit Hecken oder Spriegelzäunen sind ebenfalls zugelassen.

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 1, „Berliner Straße“, Gemarkung Deuz, vom 26.06.2001

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 Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245) – 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. 286), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), hat der Rat der Stadt Netphen am 25.06.2001 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. 1, „Berliner Straße“, Gemarkung Deuz.

§ 3
Besondere Anforderungen

1. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 27 – 38° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für eingeschossige Anbauten bzw. Gebäudeteile.

2. Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

   1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen, 5. Zinkblech (verwittert)

   Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau, Braun und Rot zulässig. Als Grauton ist mindestens lichtgrau nach RAL 7035 oder dunkler, als Braunton ist mindestens ockerbraun nach RAL 8001 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 3011 oder Tomatenrot nach RAL 3013 oder dunkler zu wählen.

   Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

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

4. Dachaufbauten sind zulässig wenn,

   a) sie max. 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten,
   b) die Neigung des Hauptdaches mindestens 30° beträgt,
   c) sie bei Dachneigungen < 30° als Quergiebel ausgebildet werden.

5. Die Firsthöhe darf höchstens 7,50 m und muss mindestens 6,00 m über der bergseitig in der Gebäudeflucht liegenden natürlichen Erdoberfläche liegen.

§ 4
Abweichungen

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

§ 5
Bußgeldvorschriften

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) BauO NRW.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Jeder Ortsteil in 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 der Festsetzung der Dachfarben in der Gestaltungssatzung soll hierzu ein Beitrag geleistet werden.

Das Plangebiet „Berliner Straße“ ist weitgehend bebaut. Die Dachlandschaft wird von Satteldächern mit Schiefer bzw. braunen und anthrazitfarbenen Betonpfannen geprägt. Dabei betragen die Dachneigungen zwischen 27° und 33°.

Damit jedoch im Neubaugebiet Gebäude mit einer den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Architektur möglich sind, wird das Farbspektrum für Dacheindeckungen erweitert und die Dachneigung auf 38° erhöht, ohne aber die Grundzüge der landschaftsgebundenen Gestaltung zu verlassen.