Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) - SGV. NW. 2023, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.1996 (GV. NW. S. 124), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), 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 Gemeinde Netphen in der Sitzung am 06.03.1997 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, ergänzt durch Beitrittsbeschluß vom 01.07.1997

A. Festsetzungen gemäß § 9 (1 + 7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9, "Sterndill"

Grenze unterschiedlicher Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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.

Ausnahmsweise werden zugelassen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) 3 (Anlagen für Verwaltung), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO.

Fläche für Gemeinbedarf

Schule

überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über die Abstandsflächen. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

nicht überbaubare Grundstücksflächen

a) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei sind Garagen auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.

b) Für je angefangene 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind 1. ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum und 2. zwei heimische Laubhölzer (Sträucher) zu pflanzen und zu unterhalten.
Als heimische Laub- bzw. Obstgehölze gelten u. a. Eberesche, Roter Hartriegel, Feldahorn, Heckenkirschen, Hasel, Flieder, Schneeball, Spitz- und Feldehorn, Hortensie, Blutjohannisbeere, Weißer Klarapfel, Jakob Lebel, Großensteiner, Kaiser Wilhelm, Clapps Liebling, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Große schwarze Knorpelkirsche, Regina, Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche

Baugrenze

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
g — geschlossene Bauweise
o — offene Bauweise

0.4 — Grundflächenzahl

(1,2) — Geschoßflächenzahl

gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

355,3 — Verkehrsfläche mit Höhenpunkt

Fläche für Aufschüttung und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

P — öffentlicher Parkplatz

V — Verkehrsgrün

öffentliche Grünfläche (dient dem Ausgleich der Verkehrsflächen)

Spielplatz

Parkanlage

Privat — Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische, an das Lokalklima angepaßte Sorten wie
Apfel: Grafensteiner, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Bohnapfel,
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Köstliche von Charneux
Kirsche: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Regina
Pflaumen: Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Bühler Frühzwetsche
zu verwenden.
(Erforderliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für die überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der nördlichen und nordöstlichen Randgrundstücke des Plangebietes)

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Wasser

M — Mülleimerstandorte

Mit Leitungsrechten zugunsten des Erschließungsträgers zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Erforderliche Ausgleichsfläche für die überbaubaren Grundstücksflächen der nördlichen Randgrundstücke des Plangebietes.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische, an das Lokalklima angepaßte Sorten wie
Apfel: Grafensteiner, Rote Sternrenette, Kaier Wilhelm, Jakob Lebel, Bohnapfel
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Köstliche von Charneux
Kirsche: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Regina
Pflaumen: Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Bühler Frühzwetsche
zu verwenden.
(Erforderliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen als Ersatz für die überbaubaren Grundstücksflächen der nordöstlichen Randgrundstücke des Plangebietes)

GGa — Fläche für Gemeinschaftsgaragen zugunsten des westlich angrenzenden WA-Gebietes mit geschlossener Bauweise.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NW

SD — In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit SD gekennzeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig, ausgenommen Garagen und eingeschossige Anbauten bzw. Gebäudeteile.

~~28-38°~~ — ~~In diesem Bereich sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 28 - 38° für Hauptgebäude~~ zulässig.

Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen.

Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau und Braun zulässig. Als Grauton ist mindestes Basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens Nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn
a) diese max. 50 % der Trauflänge ausmachen,
b) die Neigung des Hauptdaches mindestens 33° beträgt.

Bei Neigungen des Hauptdaches größer 28° und kleiner 33° sind Dachaufbauten nur in Form eines Quergiebels zugelassen.

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, 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.

~~WHT ≤ 7,00~~ — ~~Talseitige Wandhöhe ≤ 7,00 m, bezogen auf das künstliche Gelände~~

C. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

342 — Höhenlinie mit Höhenzahl

vorhandene Böschung

vorhandene Gebäude

D. Hinweis

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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/12 61, Fax 0 27 61/24 66), 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 wisschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

E. 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 01.07.1997

06.03.1997	(Siegel)	gez. Bartsch	gez. Meiß	gez. Pracht
		Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer
01.07.1997	GEMEINDE NETPHEN KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN	Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 9, „Sterndill“, Gemarkung Deuz, vom 07.08.1997

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218/SGV. NW. 232) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Netphen am 01.07.1997 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. 9, „Sterndill“, Gemarkung Deuz.

§ 3
Besondere Anforderungen

1. In dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit SD gekennzeichneten Gebiet sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 45° zulässig, ausgenommen Garagen und eingeschossige Anbauten bzw. Gebäudeteile.

2. Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

   1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen

   Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau und Braun zulässig. Zulässig als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

3. Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese max. 50 % der Trauflänge ausmachen.

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

5. Für Wohngebäude ist nur eine talseitige Wandhöhe von $\leqq$ 7,00 m, bezogen auf das künstliche Gelände, zulässig.

§ 4
Abweichungen

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

§ 5
Bußgeldvorschrift

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

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung

Jeder Ortsteil in der Großgemeinde 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 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 Festlegung von Dachfarben in der Gestaltungssatzung soll hierzu ein Beitrag geleistet werden.

Das Plangebiet „Sterndill“ schließt ohne Freiraum an das bereits realisierte Baugebiet „Berliner Straße“ an, welches durch eine Dachlandschaft in Form von Satteldächern mit Schiefer bzw. braunen und anthrazitfarbenen Betonpfannen geprägt wird. Da die neuen Bauvorhaben aufgrund der weiter hangseitig vorgesehenen Bebauung eine exponierte Lage erhalten, würden helle, z. B. rote Dacheindeckungen, das Orts- wie auch das großräumige Landschaftsbild beeinträchtigen.

Satzung

zur 1. Änderung der Satzung über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 9, „Sterndill“, Gemarkung Deuz, vom 30.06.2000

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV. NW. S. 386) - SGV. NW. 2023 und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218/982), zuletzt geändert am 09.11.1999 (GV. NW. S. 622), hat der Rat der Stadt Netphen am 27.06.2000 die nachstehende Satzung beschlossen.

§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, „Sterndill“, Gemarkung Deuz, gelegenen Flurstücke 789 - 798 der Flur 2, Gemarkung Deuz.

§ 3
Besondere Anforderungen

1. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 28 - 38° zulässig, ausgenommen Garagen und eingeschossige Anbauten bzw. Gebäudeteile.

2. Die max. Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:

   für die Flurstücke 789 - 793 = 370,00 m NN
   für die Flurstücke 794 - 798 = 368,50 m NN

3. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf max. betragen:

   für die Flurstücke 789 - 793 = 361,50 m NN
   für die Flurstücke 794 - 798 = 361,00 m NN

4. Die Ziffern 2 - 4 des § 3 der Gestaltungsvorschriften vom 07.08.1997 werden nicht geändert.

§ 4
Abweichungen

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

§ 5
Bußgeldvorschrift

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

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Mit der Reduzierung der Dachneigung und der Festsetzung von niedrigen First- und Erdgeschossfußbodenhöhen soll eine stärkere Einbindung in das landschaftliche Umfeld, aber auch eine bessere Belichtung für die umliegenden Anlieger erreicht werden.

Im Übrigen wird berücksichtigt, dass jeder Ortsteil in der Stadt Netphen sein eigenes unverwechselbares Gesicht hat, das bestimmt wird durch die Stellung der Gebäude im Raum, durch die Gebäudehöhen sowie die Dachlandschaft. Diese Merkmale sind über Jahrhunderte gewachsen und machen in ihrer Gesamtwirkung den unverwechselbaren Ortscharakter aus. Diese vertrauten Ortsbilder gilt es zu wahren.

Satzung

zur 2. Änderung der Satzung über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 9, „Sterndill“, Gemarkung Deuz, vom 12.03.2001

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 08.03.2001 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. 9, Sterndill“, Gemarkung Deuz.

§ 3
Besondere Anforderungen

Der § 3 Ziffer 2 der Satzung vom 07.08.1997 wird wie folgt geändert:

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.

§ 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 Gebäudefassade sowie die Dachlandschaft. Diese Merkmale sind über 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 „Sterndill“ schließt ohne Freiräume an die umgebende Bebauung des Ortsteiles Deuz an, welche durch die Dachlandschaft in Form von Satteldächern mit Schiefer bzw. braunen und anthrazitfarbenen Betonpfannen geprägt wird.

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