Präambel

Gemäß § 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 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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 am **25.03.2010** die vorliegende Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO
EKZ

Sonstige Sondergebiete, Einkaufszentrum (EKZ)

Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§11(3) BauNVO)

Zulässig sind:
1. Einkaufszentrum mit einer max. Verkaufsfläche von 2.510 qm.

Davon entfallen auf

Food: max. 1.900 qm
Non-Food: max. 610 qm

2. Ausstellungs- und Bürogebäude, die den Nutzungen zu Nr. 1 zugeordnet sind.

3. PKW-Einstellplätze, die den Nutzungen zu Nr. 1 und 2 zugeordnet sind.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g	geschlossene Bauweise

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)



Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen.



Nicht überbaubare Grundtsücksfläche

a) Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden
b) Garagen sind auf einem Streifen von 1,0 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen
c) Für je angefangene 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind 1 einheimischer Laubbaum oder Obstbaum und 2 einheimische Laubhölzer (Sträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als einheimische Laub- bzw- Obstgehölze gelten u. a. Eberesche, Roter Hartriegel, Heckenkirsche, Hasel, Flieder, Schneeball, Spitz- und Feldahorn, Hortensie, Blutjohannisbeere, Weißer Klarapfel Jakob Lebel, Großensteiner, Kaiser Wilhelm, Clapps Liebling, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Große schwarze Knorpelkirsche, Regina, Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche.

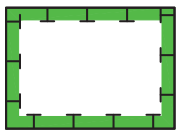
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Fläche für Stellplätze und Garagen

St Stellplätze
Auf den Stellplatzflächen und den Randbereichen sind großkronige Bäume (z.B. Bergahorn) im Verhältnis 1:4, d. h. 1 Baum je 4 Stellplätze, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

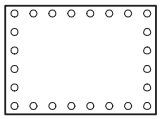
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. 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
Pflaume: Hauszwetsche, Große Grüne Reneklode, Bühler Frühzwetsche
zu verwenden.

Die Maßnahmen dienen als Ausgleich für die Versiegelung im SO-Gebiet.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. 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
Pflaume: Hauszwetsche, Große Grüne Reneklode, Bühler Frühzwetsche
zu verwenden.

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ortsmitte Deuz", Gemarkung Deuz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 15. Änderung des Bebauungsplanses Nr. 3 "Ortsmitte Deuz", Gemarkung Deuz



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen zugunsten der Stadt Netphen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW

SD — Satteldach
In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit SD gekennzeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig.

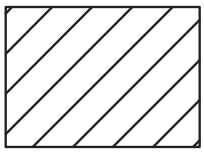
20° - 35° — Dachneigung
Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

III. Hinweise

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 Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/9 37 50, Fax 0 27 61/24 66), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW - DSchG 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 NRW).

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen



Bestandsgebäude



Nebengebäude

1114 Flurstücknummer

313,78 Topografischer Aufnahmepunkt mit dazugehöriger Höhe über NN

Flurgrenze