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 2 des Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496), und der §§ 2, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), hat der Rat der Stadt Netphen am **12.11.2015** den vorliegenden Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA — Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2 WE — Zahl der Wohneinheiten je Gebäude als Höchstmaß (hier 2 Wohneinheiten)

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

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

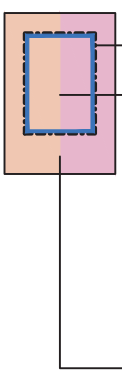
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze entsprechend dem zeichnerischen Teil

GH — maximale Gebäude entsprechend dem zeichnerischen Teil
Die maximale Gebäudehöhe ist entweder auf eine feste Bezugsgröße im Plangebiet - wie z. B. Oberkante Straße - oder absolut auf Normal-Null bezogen.

GH 345 m ü NN = maximale Gebäudehöhe 345 m über Normal-Null
GH 6,5 m ü OK Straße = maximale Gebäudehöhe 6,5 m über Oberkante Straße

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



Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche
a. Die tatsächlichen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen.
b. Im WA_1 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
c. In der Fläche für "Gemeinbedarf-1: Zweckbestimmung Schule" sind Garagen, Carports und Stellplätze in der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
a. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
b. Garagen, Carports und Stellplätze können mit Ausnahme von WA_1 und "Gemeinbedarf-1: Zweckbestimmung Schule" ausnahmsweise zugelassen werden.
c. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind mit Ausnahme von WA_1 auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.
d. Im WA_1 und in der Fläche für "Gemeinbedarf-1: Zweckbestimmung Schule" sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

o — **offene Bauweise**
Für WA_2, WA_3 und WA_6 gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

a — **abweichende Bauweise**
Für WA_1, WA_4 und WA_5 gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Abweichend davon wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Schule

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G_1 — Zweckbestimmung: Schulgarten / Spielplatz

Pflanzliste 1: heimische Baumarten

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)

Straucharten

Faulbaum	(Frangula alnus)
Hasel	(Corylus avellana)
Schneeball	(Viburnum opulus)

Die aufgeführten Pflanzenarten können im Einzelfall durch folgende Arten ersetzt bzw. ergänzt werden.

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubenkirsche	(Prunus padus)

Mit der Bepflanzung ist ein Abstand von 1,50 m zu den angrenzenden Flächen einzuhalten. Der Abstand der anzupflanzenden Bäume untereinander soll zwischen 8 und 10 m betragen.

Die Qualität sollte mindestens betragen:
Bäume: Heister, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 175 – 200 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 80 cm

G_2 — Zweckbestimmung: Spiel- / Bolzplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Projektbezogene Vermeidungsmaßnahmen
(gemäß § 44 (5) BNatSchG)

Bauzeitenregelung
Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen aus Gründen des Artenschutzes Eingriffe zur erstmaligen Bebauung von Grundstücken, zur erstmaligen Herrichtung von Erschließungsstraßen oder zur Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, wie explizit die Beseitigung von Gehölzen oder sonstiger Vegetation, lediglich außerhalb des Zeitraumes von Mitte März bis Ende Juli begonnen werden.

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

A_1 — Diese Fläche ist als Streuobstwiese dauerhaft zu bepflanzen. Dabei sind heimische, an das Lokalklima angepasste Sorten wie

Apfel:	Grafensteiner, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Winterglockenapfel, Klarapfel
Birne:	Clapps Liebling, Gute Luise, Köstliche von Charneux
Kirsche:	Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Regina
Pflaume:	Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Bühler Frühzwetsche

zu verwenden.

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

WA_2 **Private Grundstücksfläche**
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstgehölz, alternativ ein Zierobstgehölz, der nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste 2: Obstgehölze

Apfel	Grafensteiner, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Winterglockenapfel, Klarapfel
Birne	Clapps Liebling, Gute Luise, Koestliche von Charneux
Kirsche	Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Regina
Pflaume	Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Bühler Frühzwetsche

Ist die Anpflanzung mehrerer Obstgehölze erforderlich, so sind diese in einem Abstand von 7,0 bis 8,0 m zu pflanzen.

Die Qualität der Obstbäume sollte mindestens betragen:
Hochstamm, 2 x verpflanzt, Kronenansatz mind. 1,8 m Höhe über dem Erdboden, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 8 cm.

Pflanzliste 3: Zierobstgehölze

Zierkirsche	Prunus serrulata, Prunus subhirtella in Sorten
Zierpflaume	Prunus cerasifera, Prunus cerasifera 'Nigra'
Zierapfel	Malus-Hybriden in Sorten

Ist die Anpflanzung mehrerer Zierobstgehölze erforderlich, so sind diese in einem Abstand von 7,0 bis 8,0 m zu pflanzen.

Die Qualität der Zierobstbäume sollte mindestens betragen:
Hochstamm mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe 8 – 10 cm

A_2 **Randliche Eingrünung**
Der Streifen südlich und westlich der überbaubaren Flächen ist mit Gruppen aus standortgerechten Büschen und Sträuchern entsprechend der Planzliste 4 zu bepflanzen.

Pflanzliste 4: standortgerechte Bepflanzung

Faulbaum	(Frangula alnus)
Hasel	(Corylus avellana)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubenkirsche	(Prunus padus)

Mit der Bepflanzung ist ein Abstand von 1,50 m zu den angrenzenden Flächen einzuhalten.

Die Qualität sollte mindestens betragen:
Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 80 cm

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Die auf den festgesetzten Flächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Abgängige Bepflanzungen sind durch Nachpflanzung mit heimischen Bäumen zu ergänzen.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

St

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen

Das Leitungsrecht wird von der Baugrenze überlagert um eine Überbauung bei Verlegung notwendiger Ver- und / oder Entsorgungsleitungen zu ermöglichen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

Einfriedungen
Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00 m hohe Laubholzhecken gemäß der Pflanzliste 5 auch mit innen liegenden Zäunen zulässig. Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.
Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Pflanzabstand von 0,50 m einzuhalten. Der Abstand ist von der der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Seitenfläche der Anpflanzung zu messen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 5: standortgerechte Büsche und Sträucher

Hainbuche	Heister 2xv 100 – 125 cm
Vogelkirsche	Heister 2xv 100 – 150 cm
Eberesche	Heister 2xv 125 – 150 cm
Weißdorn	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Haselnuss	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Schlehe	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Hundsrose	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Faulbaum	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Schwarzer Holunder	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Roter Holunder	Strauch 1xv 60 - 100 cm

Böschungen
Zur Böschungssicherung, Böschungsverbau und Gestaltung von Geländesprüngen sind lediglich bewachsene Erdböschungen ggf. mit Holzbewehrungen, Natursteinmauern und Gabionen (Drahtgitterkörbe) zulässig.

Müllgroßbehälter
Für Gebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten je Grundstück soll ein zentraler Müllstandort auf dem Grundstück für Müllgroßbehälter angelegt werden. Diese Standorte sind gemäß Pflanzliste 5 einzugrünen und gemäß den Vorgaben zu Einfriedungen einzufrieden.

Gebäude
Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie bei geneigten Dächern bezüglich der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.

Dachgestaltung
Bei geneigten Dächern sind, wenn die Dachflächen nicht begrünt sind, nur Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen 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.
Nicht reflektierende Metalleindeckungen sind ebenfalls zulässig. Nicht zulässige sind jedoch hochglanzglasierte Dacheindeckungen.

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen sowie gemischte Farbgruppen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen in der Summe max. die Hälfte der Länge der darunterliegenden Wandlänge betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachauf-bauten untereinander muss mindestens 1,00 m, zu Firsten und Ortgängen mindestens 1,30 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

III. Hinweise

Bodeneingriffe (Bodendenkmäler)
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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW - DSchG NW), 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).

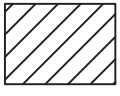
Bodeneingriffe (Kampfmittel)
Es liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung - vereinzelte Bombardierung - kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung im Plangebiet aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

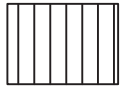
Artenschutz
Durch die bauliche Nutzung selbst, sowie auch die Vorbereitung derselben, darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Die entsprechenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Pflege der Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen
Die Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen sind entsprechend den Festsetzungen herzurichten und dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Beseitigung von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) sowie der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung zu beseitigen.

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen


Bestandshauptgebäude


Bestandsnebengebäude

Höhenlinien aus Laserscanningdaten (DGM 1) mit dazugehöriger Höhe über NN
Höhenlinienintervall: 1 Höhenmeter

---------- mögliche Grundstücksgrenzen