# Stadt Netphen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.11, einschließlich des Vorhaben - und Erschließungsplans „Bildungszentrum und Inklusionshotel" | Gemarkung Deuz, gemäß § 12 BauGB

## Maßstab 1:500




### Verfahrensvermerke

**Plangrundlage**

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht. Für die Höhenangaben ist die Stadt Netphen verantwortlich.

Stand des Katasternachweises: 01.06.2019

Siegen, den 28.01.2019

Kreis Siegen-Wittgenstein
Der Landrat
Fachservice Liegenschaftskataster und Geoinformation
Im Auftrag

gez. Beilken

**Einleitungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Netphen hat in seiner Sitzung am 13.07.2017 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplans "Bildungszentrum und Inklusionshotel", gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.

gez. Wagener (Siegel) gez. Buro
Bürgermeister Schriftführerin

**Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Netphen hat in seiner Sitzung am 25.05.2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11, einschließlich des Vorhaben - und Erschließungsplans "Bildungszentrum und Inklusionshotel", gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 19.06.2018 .

gez. Wagener (Siegel) gez. Schmeck
Bürgermeister Schriftführerin

**Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde vom 20.02.2018 bis 23.03.2018 gemäß § 3 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Bekanntmachung erfolgte am 12.02.2018. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden konnte, sind gemäß § 4 (1) BauGB am 09.02.2018 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

gez. Wagener (Siegel)
Bürgermeister

**Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11, einschließlich des Vorhaben - und Erschließungsplans "Bildungszentrum und Inklusionshotel", einschl. Begründung und Umweltbericht sowie seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat der Rat der Stadt Netphen in seiner Sitzung am 07.06.2018 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 19.06.2018 .

gez. Wagener (Siegel) gez. Langenbach
Bürgermeister Schriftführer

**Öffentliche Auslegung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11, einschließlich des Vorhaben - und Erschließungsplans "Bildungszentrum und Inklusionshotel", einschließlich Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.06.2018 bis 03.08.2018 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 19.06.2018 . Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2018 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

gez. Wagener (Siegel)
Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk**

Diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, einschließlich des Vorhaben - und Erschließungsplans "Bildungszentrum und Inklusionshotel", hat der Rat der Stadt Netphen in seiner Sitzung am **08.11.2018** als Satzung beschlossen. Er gilt als lose Anlage zur Niederschrift dieser Sitzung.

Netphen, **10.01.2019**

gez. Wagener (Siegel) gez. Wetter
Bürgermeister Schriftführerin

**Schlussbekanntmachung und Inkrafttreten**

Diese Satzung sowie Ort und Zeit der Möglichkeit der Einsichtnahme des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11, einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans "Bildungszentrum und Inklusionshotel", einschl. Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung sind gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am **14.02.2019** ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.

gez. Wagener (Siegel)
Bürgermeister

## I. Zeichenerklärung

**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11, einschließlich des Vorhaben - und Erschließungsplans "Bildungszentrum und Inkusionshotel" (§ 9 Abs.7 BauGB)

**2. Vorhaben - und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Bildungszentrum und Inklusionshotel"**

Geplante bauliche Anlagen

Bestandsbebauung Bildungszentrum

GH max. Maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN

Innerbetriebliche Verkehrsfläche

Umgrenzung von Stellplatzanlagen und ihrer Zufahrten

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Betriebsflächen einschließlich Begleitgrün

**3. Sonstige Darstellungen**

3,00m Vermaßung

Stützmauer

**4. Bestandsdarstellungen**

37 Bestandsbebauung Wohnen mit Hausnummer

Bestandsbebauung Nebenanlagen

Höhenlinien

360,57 Eingemessene Höhenpunkte

876 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Grenzpunkt

## II. Textliche Festsetzungen

**1. Zulässige bauliche Anlagen**

1.1 Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11, einschließlich Vorhaben – und Erschließungsplan „Bildungszentrum und Inklusionshotel", sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und in den Ansichten / Schnitten sowie den textlichen Festsetzungen zulässig.

1.2 Die festgesetzten "maximalen Gebäudehöhen" (GH max.) dürfen durch technischen Dachaufbauten (bspw. für Klima, Lüftung, Energiegewinnung), Schornsteine und Geländer um bis zu 3 m überschritten werden. Die Gesamtfläche dieser Dachaufbauten darf nicht mehr als 10 % der darunter liegenden Dachfläche betragen.

**2. Zulässige Nutzungen von Gebäuden**

2.1 Im Bestandsgebäude „Bildungszentrum" sind folgend aufgeführte Nutzungen mit ihren notwendigen Nebennutzungen zulässig:
- Schulungs- und Seminarräume
- Veranstaltungssaal
- Büros
- Küche, Wirtschaftsräume und Lager
- Technikräume

2.2 Im Neubau „Inklusionshotel mit hauseigenem Bistro" sind folgend aufgelistete Nutzungen mit ihren notwendigen Nebennutzungen und Dimensionen zulässig:
- Hotelnutzung mit 94 Betten
- Büro
- Hotelzugehöriges Bistro mit 64 qm Nutzfläche und einer Außenterrasse für 16 Sitzplätze
- Küche, Wirtschaftsräume und Lager
- Technikräume

**3. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

3.1 Die mit dem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Gruppen aus standortgerechten Büschen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen.

Pflanzliste: 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)

Die Qualität muss mindestens betragen:
Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm

3.2 Bei der mit dem Planzeichen gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Nachpflanzung mit standortgerechter Bepflanzung entsprechend der o.a. Pflanzliste zu ersetzen.

**4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

4.1 Einschränkungen von Nutzungszeiten

4.1.1 Die Stellplatzanlagen P1 und P2 sind in der Zeit von 22:00 Uhr und 06:00 Uhr durch Absperrung zu schließen, so dass Zu- und Abfahrsbewegungen ausgeschlossen sind.

4.1.2 Die Nutzung der Außengastronomiefläche, sowie die Anlieferung von Waren, ist nur in der Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.

**5. Gestalterische Festsetzung gemäß § 86 BauO NRW „Werbeanlagen"**

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

5.2 An der Stätte der Leistung dürfen 3 Anlagen angebracht werden.

5.3 Die Werbeanlagen dürfen jeweils eine zusammenhängende Fläche von 3 m² nicht überschreiten.

5.4 Die Werbeanlagen an den Gebäudewänden dürfen nur bis zur Oberkante des ersten Obergeschosses angebracht werden.

5.5 Eine der Werbeanlagen ist als freistehende Werbeanlage im Bereich der Grundstückszufahrt zulässig.

5.6 Die Werbeanlagen an den Gebäudewänden sind nur als parallel zur Fassadenfläche ausgerichtete und als Einzelbuchstaben dargestellte Schriftzüge zulässig. Eine Darstellung eines Logos/Markenzeichens ist ebenfalls zulässig.

5.7 Werbeanlagen an Gebäudefassaden nach Norden sind nicht zulässig.

5.8 Werbeanlagen dürfen nur angeleuchtet werden. Diese Beleuchtung ist während der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00Uhr auszuschalten.

5.9 Grundsätzlich sind Werbeanlagen in selbstleuchtender, beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form nicht erlaubt.

5.10 Fremdwerbung ist entsprechend § 13 (4) BauO NRW nicht zulässig.

## III. Hinweis

**Artenschutz**

1. Fällungen von Bäumen und Gehölzen sowie Beseitigungsarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in dem Zeiraum 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden.

2. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG auch bei bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Gebäudeumbau- und Abrissarbeiten zu beachten. Darüber hinaus sind auch Boden- und Erdarbeiten ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Ggf. können potenzielle Brutvögel vorübergehend durch optische Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Flatterbänder) von den Vorhabenflächen ferngehalten werden. Diese Maßnahmen müssen vor Beginn der genannten Brutzeit eingerichtet sein und mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

3. Es ist der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen nach § 39 (5) BNatSchG zu beachten.

4. Störungen durch unvermeidbare Lichtimmissionen im Außenbereich sollen durch die Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtungen so weit wie möglich minimiert werden. Für unvermeidbare Lichtquellen müssen geschlossene Lampengehäuse mit nach unten gerichteten Lichtkegeln verwendet werden, sodass insbesondere ein Ausleuchten angrenzender Strukturen vermieden wird. Außerdem sind Leuchmittel zu verwenden, die eine geringe Anziehung auf Insekten zeigen (z.B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil bzw. Lichtfarben ≤ 3.000 Kelvin). Unabhängig davon sind Blendwirkungen grundsätzlich durch die Ausrichtung der Lichtkegel nach unten, der Verwendung geschlossener Lampengehäuse sowie die Wahl möglichst geringer Leuchtpunkthöhen zu unterbinden.

**Bodeneingriffe**

5. 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 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).

6. Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, schädliche Bodenablagerungen etc. entdeckt, sind diese umgehend bei der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein anzuzeigen und in Abstimmung ordnungsgemäß abzutragen und sachgerecht zu entsorgen.

7. Es liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet kann 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.

## IV. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert duch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)

4. 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)

Übersichtsplan Maßstab 1:5.000



Planverfasser:
scheuvens + wachten plus
Dortmund

# Stadt Netphen

Amtsstraße 2 + 6 - 57250 Netphen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.11, einschließlich des Vorhaben - und Erschließungsplans „Bildungszentrum und Inklusionshotel"

Gemarkung Deuz, gemäß §12 BauGB

| Verfahrensstand | Blatt 1 von 2 | Maßstab |
|---|---|---|
| | | 1:500 |

1186 x 594 mm