Legende

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

SO 1

SO 1 Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Deuz“

Das Sondergebiet dient der vorwiegend der Unterbringung klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie der erforderlichen Stellplätze und Garagen/Carports.

Der Betrieb in der Nachtzeit im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift der Bundesregierung, in der aktuell gültigen Fassung (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist ausgeschlossen.

TF A: Lebensmittel-Vollsortimenter

Innerhalb der Teilfläche A ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 1.300 m² zulässig. Zulässig ist ein Warenangebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Auf bis maximal 260 m² (20 %) der Gesamtverkaufsfläche sind auch zentren- und/oder nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig. Von dieser Verkaufsfläche dürfen maximal 20 m² für Dienstleistungen genutzt werden.

TF B: Sonstiges Sondergebiet

Innerhalb der Teilfläche B ist folgende Nutzung zulässig:
- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs-, zentren- oder/und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 150 m²
- Gastronomiebetrieb
- Dienstleistungsansiedlung
- Ausstellungs- und Büronutzung

TF C: Sonstiges Sondergebiet

Innerhalb der Teilfläche C ist folgende Nutzung zulässig:
- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs-, zentren- oder/und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 170 m²
- Gastronomiebetrieb
- Dienstleistungsansiedlung
- Ausstellungs- und Büronutzung

TF D: Lebensmittel-Discounter

Innerhalb der Teilfläche D ist ein großflächiger Lebensmittel-Discounter mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 1.290 m² zulässig. Zulässig ist ein Warenangebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Auf bis maximal 258 m² (20 %) der Gesamtverkaufsfläche sind auch zentren- und/oder nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Alle übrigen Ansiedlungen und Nutzungen sind nicht zulässig.

Nahversorgungs-, nicht zentrenrelevante sowie zentrenrelevante Sortimente sind für die Stadt Netphen in der Sortimentenliste „Netpher Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente“ aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Netphen (Zusammenstellung des Gutachters im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008) der BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co.KG, Köln; im Januar 2009, definiert.

Abb. 26: Netpher Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente

Defintion der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente		Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente	
WZ 2008	**Bezeichnung**	**WZ 2008**	**Bezeichnung**
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel		
zentrenrelevante Sortimente		**nicht-zentrenrelevante Sortimente**	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche o h n e Bettwaren	aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)		
		47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)	aus 47.59.9	Holz-, Kork- , Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln		
47.63	bespielte Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)	aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren, Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.73	Apotheken		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen,
47.77	Uhren und Schmuck	47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken,	47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren
	zentrenrelevante Leitsortimente gem. Anlage zum § 24a LEPro NRW		

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

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

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
Gemäß § 19 (4) S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden dürfen.

0,8 — Geschossflächenzahlzahl (GFZ)

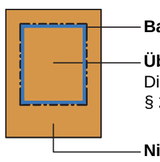
II — Anzahl der maximalen Vollgeschosse als Höchstgrenze

GH — maximale Gebäudehöhe über Normal-Null

Für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die maßgebliche Gebäudeoberkante der baulichen Anlagen anzurechnen:

- bei Satteldächern und zweiseitig geneigten Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe,
- bei einseitig geneigten Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der höheren Dachkante (Firsthöhe),
- bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Höhe Oberkante Attika,
- Aufgrund der heute noch nicht absehbaren Erforderlichkeit technischer Aufbauten für Belüftung, Klimatisierung etc. wird eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen um ein begrenztes Maß von 2 m zugelassen. Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung auf höchstens 10 % der Dachfläche beschränkt, um einem Wildwuchs von technischen Aufbauten entgegen zu wirken. Anlagen zur solaren Energiegewinnung fallen jedoch nicht unter diese Regelung und werden in dieser Hinsicht unter dem Aspekt des Klimaschutzes begünstigt.

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



Baugrenze

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
a. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
b. Stellplätze sind nur in den mit "St" gekennzeichneten Flächen zulässig.
c. Garagen und Carports sind nur in den mit "Ga/Carports" gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Garagen und Carports müssen 3-seitig geschlossen sein. Die Zufahrt ist nur aus Süd/Süd-West zulässig.

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

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

PV — **Projektbezogene Vermeidungsmaßnahme**
(gemäß § 44 (5) BNatSchG)

Die **Fällung von Gehölzstrukturen** ist zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zum Schutz der Niststätten besonders geschützter Vogelarten ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

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

A1 — 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
Pflaume: Hauszwetsche, Große Grüne Reneklode, Bühler Frühzwetsche

zu verwenden.

A2 — Beseitigung des Fichtenbestandes innerhalb eines Eichenbestandes mit anschließendem vollständigem Nutzungsverzicht. Durchschnittlich wurden 3 Wertpunkte (WP) pro Quadratmeter erzielt, insgesamt 5.060 Wertpunkte.

Sonstige Planzeichen

St — Fläche für Stellplätze

Ga/Carports (3-seitig geschlossen*) — Fläche für Garagen und Carports
Die Garagen und Carports müssen 3-seitig geschlossen sein. Die Zufahrt ist nur aus Süd/Süd-West zulässig.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ortsmitte Deuz", Gemarkung Deuz
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der Stadt Netphen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 89 Abs. 1 BauO NRW: Auszug aus der 1. Änderung der Satzung über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 3, „Ortsmitte Deuz“, Gemarkung Deuz

Dachneigung
Unabhängig von der Dachform ist für Hauptgebäude nur eine Dachneigung entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anbauten an bestehenden Bauwerken mit geringerer Dachneigung; hier kann profilgleich erweitert werden.

Dacheindeckung
Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen. Es sind für diese Materialien nur die Farben Grau und Braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Für die Errichtung von Werbeanlagen auf Grundstücken, die an der Straße "Kälberhof" liegen, gilt folgende Regelung:
- Für alle Werbeanlagen gilt:
  Grundsätzlich sind Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form nicht zulässig.
- Im Eingangsbereich (Kreuzungsbereich Kölner Straße - Kälberhof) des Einkaufszentrums „Kälberhof“ ist eine Sammelhinweis-Werbeanlage zur Orientierung und Information über die Einzelhändler und Dienstleister des Einkaufszentrums bis zu einer Gesamtgröße der Anlage inklusive der konstruktiven Bauteile von 12 m² zulässig. Die Höhe (Oberkante) der Werbeanlage darf max. 6 m über der Oberkante der angrenzenden Fläche betragen. Einzelwerbeanlagen sind hier unzulässig.
- Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. An jeder Stätte der Leistung dürfen maximal 2 Anlagen angebracht werden.
- Werbeanlagen an den Gebäudefassaden: Diese dürfen insgesamt eine Fläche von 6 m² nicht überschreiten. Die Höhe (Oberkante) der Werbeanlage darf max. 5 m über der Oberkante der angrenzenden Flächen betragen.
- Freistehende Werbeanlagen: Sie sind nur bis zu einer Flächengröße von max. 3 m² zulässig. Die Höhe (Oberkante) von freistehenden Werbeanlagen darf max. 3 m über der Oberkante der angrenzenden Flächen betragen.
- Fremdwerbung ist nicht zulässig.

III. Hinweise

Definition Lebensmittel-Vollsortimenter
Lebensmittelmarkt mit einem breiten Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Gebrauchs- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Dabei wird überwiegend Selbstbedienungsware, aber auch Ware über Bedienungselemente (Brot-, Wurst- oder Käsetheken) angeboten.

Definition Lebensmittel-Discounter
Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente. Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel ergänzt durch Aktionswaren.

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 Unterer Denkmalschutzbehörde und/ oder dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, 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), 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 zunehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Beseitigung von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes sowie der städtischen Abwassersatzung zu beseitigen.

III. Hinweise

Artenschutz
Durch die bauliche Nutzung selbst, sowie auch die Vorbereitung derselben, darf nicht gegen die im § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Im Rahmen der Bauvorbereitung sind insbesondere Vegetations- und Oberbodenbeseitigungen artenschutzrechtlich von Belang. Die entsprechenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.
Die Kontrolle auf Fledermausbesatz in vorhandenen Gebäuden wird in das Genehmigungsverfahren verlegt. Vor Beginn der Bautätigkeiten ist die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit gutachterlich festzustellen, zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein mitzuteilen. Bei Feststellung entsprechend relevanter Vorkommen ist sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG eingehalten werden.

Pflege der Pflanzflächen
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

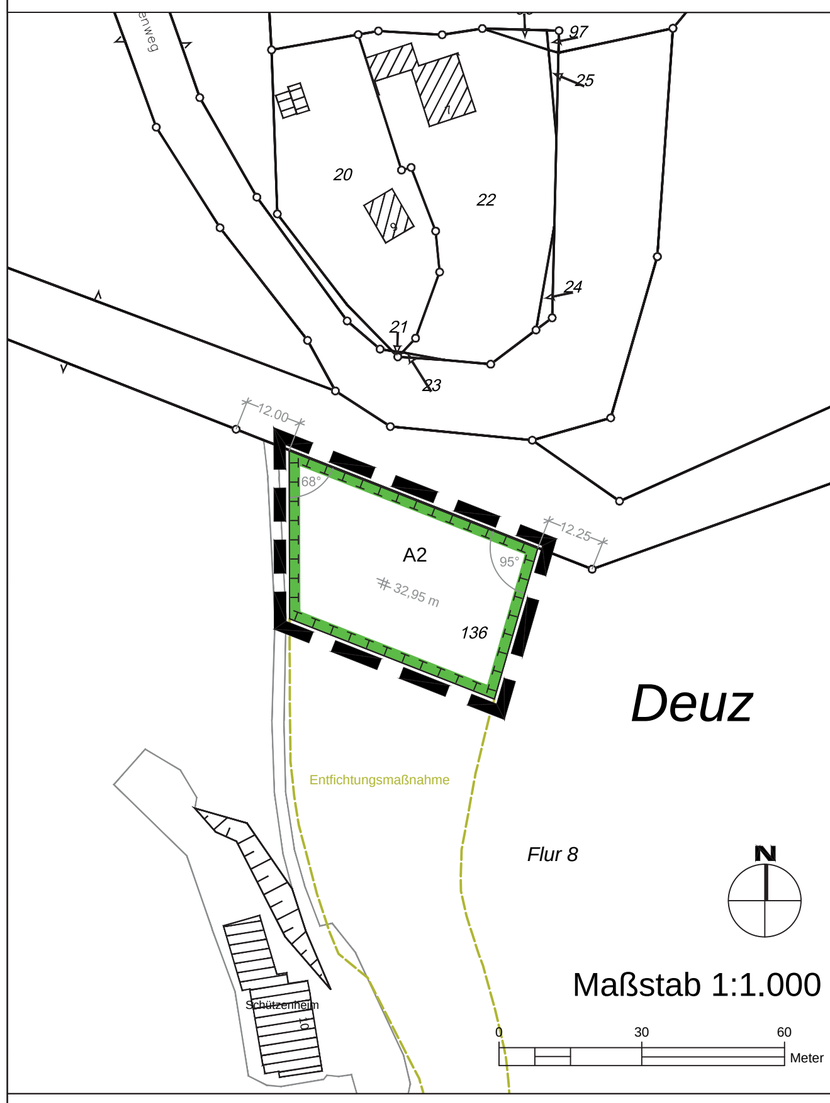
Bestandshauptgebäude

Bestandsnebengebäude

314.2 — Höhenangabe aus DGM 1
Datenquelle: Geobasisdaten Land NRW | Bezirksregierung Köln, GEObasis.nrw

Entfichtungsmaßnahme

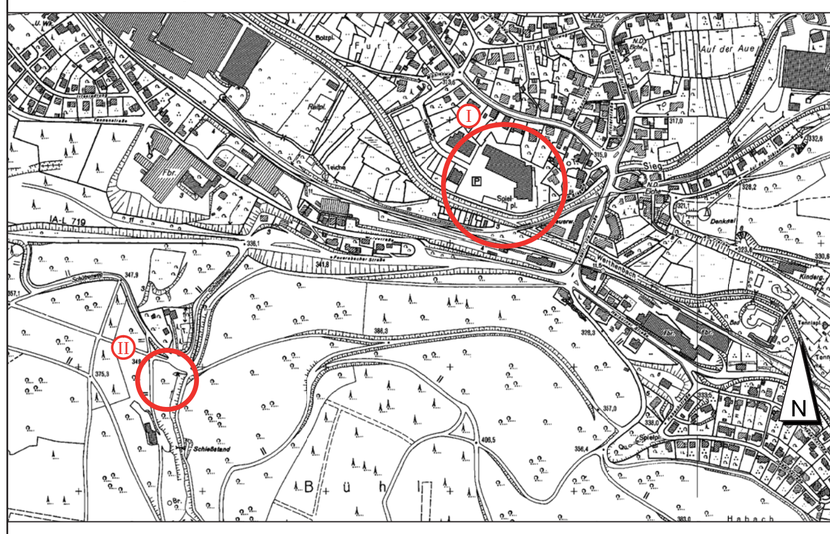
Geltungsbereich II



Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Netphen im Fachbereich Stadtplanung und Wirtschaftsförderung im Rathaus, Amtstraße 2 + 6, 57250 Netphen, eingesehen werden.

Übersichtsplan — Maßstab 1:7.500



Stadt Netphen

Amtsstraße 2 + 6 - 57250 Netphen

19. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 3 "Ortsmitte Deuz",Gemarkung Deuz

	Maßstab
	1:500