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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916), der §§ 2, 10 und 13 b des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Rat der Stadt Netphen am 02.12.2021 den vorliegenden Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.1.1

2 WE — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.1.2

Maß der baulichen Nutzung

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

GH max — Gebäudehöhe als Höchstmaß entsprechend dem zeichnerischen Teil in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016).
i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.1

Bauweise, Baugrenze

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.2

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

WW — Wirtschaftsweg

FW — Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.3

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen ohne Festsetzungscharakter

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

298 — Höhenlinien mit dazugehöriger Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016

Bestands(haupt)gebäude

Bestands(neben)gebäude

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	WA	II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Anzahl Wohneinheiten Bauweise	2 WE, o	ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Nutzungsarten gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO sind **zulässig**:
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.

Die gemäß § 4 Absatz 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind **nicht zulässig**:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) ist die maßgebliche Gebäudeoberkante der baulichen Anlagen anzurechnen:

- bei Satteldächern und anderen mehrseitig geneigten Dächern 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.

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

2.2.1 überbaubare Grundstücksfläche
Die tatsächlichen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen.

2.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche
a. Garagen und Carports mit einer Brutto-Grundfläche von größer 30 m² sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
b. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite unmittelbar parallel zur Verkehrsfläche unzulässig.

Zudem sind die Festsetzungen zur Anpflanzung von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten, siehe A.4.

3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

3.1 Randliche Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft: A1 „Feldrand“

Zur Bepflanzung sind Gehölze der Artenlisten 1 „Bäume 2. Ordnung Feldrand“ (Pflanzqualität Heister 2xv., 100 - 150/175/200 cm, ohne Ballen) und 2 „Sträucher Feldrand“ (Pflanzqualität 2xv., 60-80 cm, ohne Ballen) zu verwenden.
Die Pflanzung der Heister erfolgt mit mindestens 8 m, maximal 12 m Abstand voneinander. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt mit 1,5 m Abstand in der Reihe, Reihenabstand 1,0 m. D.h. je 100 m² Pflanzung ca. 65 Sträucher in Gruppen von etwa 10 Stück der gleichen Art. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Pflanzabstand von 0,50 m einzuhalten.
Die Anpflanzungen sind bis spätestens zwei Jahre nach abschließender Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens gemäß § 84 BauO NRW 2018 anzulegen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

3.2 Randliche Eingrünung: A2 „feuchte Muldenlage“

Zur Bepflanzung sind Gehölze der Artenlisten 3 „Bäume 2. Ordnung feuchte Muldenlage“ (Pflanzqualität Heister 2xv., 100 - 150/175/200 cm, ohne Ballen) und 4 „Sträucher feuchte Muldenlage“ (Pflanzqualität 2xv., 60-80 cm, ohne Ballen) zu verwenden.

Die Pflanzung der Heister erfolgt mit mindestens 8 m, maximal 12 m Abstand voneinander. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt mit 1,5 m Abstand in der Reihe, Reihenabstand 1,0 m. D.h. je 100 m² Pflanzung ca. 65 Sträucher in Gruppen von etwa 10 Stück der gleichen Art.

Die Anpflanzungen sind bis spätestens zwei Jahre nach abschließender Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens gemäß § 84 BauO NRW 2018 anzulegen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

3.3 Randliche Eingrünung: A3 „Abschirmung zum Schulgelände“

Zur Bepflanzung sind Gehölze der Artenlisten 5 „Bäume 2. Ordnung Abschirmung zum Schulgelände“ (Pflanzqualität Heister 2xv., 100 - 150/175/200 cm, ohne Ballen) und 6 „Sträucher“ (Pflanzqualität 2xv., 60-80 cm, ohne Ballen) zu verwenden.

Die Pflanzung der Heister erfolgt mit mindestens 6 m, maximal 10 m Abstand voneinander. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt mit 1,0 m Abstand in der Reihe, Reihenabstand 1,0 m. D.h. je 100 m² Pflanzung ca. 100 Sträucher in Gruppen von etwa 15 Stück der gleichen Art. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Pflanzabstand von 0,50 m einzuhalten.

Die Anpflanzungen sind bis spätestens zwei Jahre nach abschließender Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens gemäß § 84 BauO NRW 2018 anzulegen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Flächen je Grundstück als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) spätestens drei Jahre nach abschließender Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens gemäß § 84 BauO NRW 2018 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind auf bis zu 10 % der nicht überbauten Fläche zulässig. Es ist nur die Verwendung von offen-porigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

B Nachrichtliche Übernahmen

Gestalterische Vorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 "Dahlborn", Gemarkung Deuz, gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018

1. Dachformen

Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 0-45° zulässig.

2. Dacheindeckungen

Bei harten Dachdeckungen (wie z.B. Pfannen, Ziegel, Natur- oder Kunstschieferschablonen) sind nur die Farben Grau und Braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton ist mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.
Weiche Dachdeckungen sind für geneigte Dächer nicht zulässig.

Hochglanzglasierte bzw. hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Gründächer sind allgemein zulässig.

Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dächern sind zulässig.

3. Dachaufbauten

Dachaufbauten bei geneigten Dächern sind zulässig, wenn diese max. 50 % der Gebäudelänge ausmachen.

C Hinweise

1. Bodeneingriffe (Bodendenkmäler)
Innerhalb und angrenzend an den Planbereich sind bereits steinzeitliche und mittelalterliche Fundstellen bekannt.
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 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), 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).

2. Bodeneingriffe (Kampfmittel)
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.

3. Artenschutz und Bauzeiten
Durch die bauliche Nutzung selbst, sowie auch die Vorbereitung derselben, darf nicht gegen das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Insbesondere sind die §§ 39 "Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen..." und 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" zu beachten. Im Rahmen der Bauvorbereitung sind insbesondere Vegetations- und Oberbodenbeseitigungen artenschutzrechtlich von Belang. Eingriffe zur Realisierung des Bebauungsplans, wie explizit die Beseitigung von Gehölzen und sonstiger Vegetation, dürfen lediglich außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September begonnen werden. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

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

5. Bergbau
Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Bergbau und Energie, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, ist umgehend zu benachrichtigen, wenn bei Bodeneingriffen auf Anzeichen bergbaulicher Tätigkeiten gestoßen wird.

6. Begrünung nicht überbauter Flächen
Nicht überbaute Flächen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

7. Werbeanlagen
Bezüglich Werbeanlagen im WA-Gebiet wird auf § 10 der BauO NRW 2018 hingewiesen.

8. Artenauswahl

Artenliste 1 „Bäume 2. Ordnung Feldrand“:

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenliste 2 “Sträucher Feldrand”:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Artenliste 3 „Bäume 2. Ordnung feuchte Muldenlage“:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche

Artenliste 4 „Sträucher feuchte Muldenlage“:

Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Artenliste 5 „Bäume 2. Ordnung Abschirmung zum Schulgelände“:

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche

Artenliste 6 “Sträucher Abschirmung zum Schulgelände”:

Cornus alba	Weißer Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball