Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S.666) – SGV.NW. 2023 –, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV.NW. S.124), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGB.IS.2902) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 21.1.1999 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 Bau NVO)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

(1) Allgmeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise zugelassen wird Ziffer
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Ausnahmen nach § 4(3) Ziffer
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

werden nicht zugelassen.

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

0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

0.8 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstgrenze

Zahl der Wohnungen

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a nur Hausgruppen zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich überbaubare Grundstücks-flächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Fläche für Stellplätze und Garagen

St Stellplätze

Ga Garagen

Sichtflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche sie ist oberhalb einer Höhe von 60cm, gemessen von Fahrbahnoberkante, von allen Sichthindernissen freizuhalten.

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

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinien

gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

Strassenbegleitgrün

Verkehrsgrünfläche

Entsorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsorgungsfläche

Mülleimerstandort am Tage der Abfuhr

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Diese Fläche ist mit standortgerechten Bäumen, Büschen und Sträuchern als Feldgehölz entsprechend der Pflanzliste zu A2 der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu bepflanzen.

Kinderspielplatz

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen und Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Fläche für Abgrabungen, *die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist.*

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

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

A1

Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische, an das Lokalklima angepaßte Sorten wie
Äpfels: Grafensteiner, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Bohnapfel
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Koestliche von Charneu
Kirsche: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Regina
Pflaumen: Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Bühler Frühzwetsche
zu verwenden.
Die Maßnahme dient als Ausgleich für die überbaubaren Grundstücksflächen

A2

In Ergänzung zu dem im Norden und Westen vorhandenen Gehölzstreifen ist diese Fläche mit standortgerechten Bäumen, Büschen und Sträuchern als großflächiges Feldgehölz entsprechend der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Name	Qualität	Umfang
Traubeneiche	H. 2 x v.	8 — 10
Stieleiche	H. 2 x v.	8 — 10
Bergahorn	H. 2 x v.	8 — 10
Buche	H. 3 x v.	10 — 12
Eberesche	H. 3 x v.	10 — 12
Name	Qualität	Höhe
Esche	Hei. 2 x v.	100 — 150
Hainbuche	Hei. 2 x v.	100 — 125
Wildkirsche	Hei. 2 x v.	100 — 150
Weißdorn	Hei. 2 x v.	100 — 150
Eberesche	Hei. 2 x v.	125 — 150
Haselnuß	Str. 1 x v.	60 — 100
Schlehe	Str. 1 x v.	60 — 100
Hundrose	Str. 1 x v.	60 — 100
Faulbaum	Str. 1 x v.	60 — 100
Roter Hartriegel	Str. 1 x v.	60 — 100
Gemeiner Schneeball	Str. 1 x v.	60 — 100

Die Maßnahme dient als Ausgleich für die Verkehrsflächen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Für je angefangene 100 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche sind 1 einheimischer Laubbaum oder Obstbaum und 2 heimische Laubhölzer (Sträucher)
zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Als heimische Laub- bzw. Obstgehölze gelten u. a. Eberesche, Roter Hartriegel, Spitz- und Feldahorn, Heckenkirsche, Hasel, Flieder, Schneeball, Hortensie, Blut johannisbeere, Weißer Klarapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Großensteiner, Clapps Liebling, Gute Luise, Koestliche von Charneu, Große schwarze Knorpelkirsche, Regina, *Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche.*

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) in Ergänzung zu dem vorhandenen Gehölzstreifen ist diese Fläche mit standortgerechten Bäumen, Büschen und Sträuchern als Feldgehölz entsprechend der Pflanzliste zu A2 der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Beseitigung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 4 BauGB + § 51a LWG)

Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist mittels einer linienförmigen Versickerungsanlage, *unter Einhaltung eines Abstandes* von mindestens 6,0m zur unterhalb liegenden Bebauung, auf den Grundstücken direkt zu versickern. Die privaten Versickerungsanlagen sind gemäß ATV Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.
Aus Sicherheitsgründen ist ein Notüberlauf an das zu errichtende gemeindliche Kanalnetz anzuschließen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NW

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

35 — 45 **Dachneigung**
Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese max. 50% der Trauflänge ausmachen.

FH **Firsthöhe**
Es ist nur eine Firsthöhe über Normal-Null (NN) entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

TH **Traufhöhe**
Es ist nur eine Traufhöhe über natürlichem Gelände (n. Gel.) entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

III. Hinweise

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 Gemeinde Nettphen als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax 02761/2461, 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 zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Bauliche Anlagen

Wohngebäude

Nebengebäude

Grenzen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

237 Flurstücks Nr.

Topographische Umrißlinie

. 300,5 Höhenpunkt mit Höhenangabe über NN

vorhandener Baum / Busch

vorhandene Tanne

vorhandener Laubbaum

V. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.
Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 21.1.1999

GEMEINDE NETTPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 20, „Erweiterung Dreisbacher Berg“, Gemarkung Dreis-Tiefenbach, vom 02.02.1999

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218/SGV. NW. 232) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Netphen am 21.01.1999 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20, „Erweiterung Dreisbacher Berg“, Gemarkung Dreis-Tiefenbach.

§ 3
Besondere Anforderungen

1. In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit SD gekennzeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 45° zulässig, ausgenommen Garagen und eingeschossige Anbauten bzw. Gebäudeteile.

2. Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

   1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen

   Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau und Braun zulässig. Zulässig als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

3. Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese max. 50 % der Trauflänge ausmachen.

4. Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, werden Abweichungen gemäß § 73 in Verbindung mit § 86 (5) BauO NW zugelassen, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

5. Für bauliche Anlagen ist nur eine max. Firsthöhe in Metern entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, bezogen auf Normalnull, zulässig.

6. Für bauliche Anlagen ist nur eine Traufhöhe von $\leqq$ 6,80 m, bezogen auf das künstliche Gelände, zulässig.

§ 4
Abweichungen

Für Abweichungen gilt § 73 in Verbindung mit § 86 (5) BauO NW.

§ 5
Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) BauO NW.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Jeder Ortsteil in der Großgemeinde Netphen hat sein eigenes unverwechselbares Gesicht, das bestimmt ist durch die Stellung der Gebäude im Raum, durch die Gestaltung der Gebäudefassaden sowie die Dachlandschaft. Diese Merkmale sind über Jahrhunderte gewachsen und machen in ihrer Gesamtwirkung den unverwechselbaren Ortscharakter aus. Ein sehr wesentlicher Bestandteil ist dabei auch die farbliche Wirkung der Dachflächen, die im Netpherland durch den Schiefer bzw. die dunkelbraune Betonpfanne geprägt ist. Diese vertrauten Ortsbilder gilt es zu wahren. Mit der Festlegung von Dachfarben in der Gestaltungssatzung soll hierzu ein Beitrag geleistet werden. Dies gilt auch für die Höhenbegrenzung der Bauwerke. So ist zur Wahrung der Fernwirkung des neuen Baugebietes oberhalb der Bebauung des Dreisbacher Berges und zur Verträglichkeit der neuen Bausubstanz mit der vorhandenen Bebauung des Dreisbacher Berges die Firsthöhe der Hauptgebäude, bezogen auf Normalnull, begrenzt.

Die Höhenbegrenzung erfolgt auch zur Schaffung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie der Größe und dem Verhältnis der Baukörper zueinander. Um die beabsichtigte Maßstäblichkeit nicht durch überhöhte Drempel zu beeinträchtigen, ergibt sich die Drempelhöhe aus der max. zulässigen Traufhöhe.

Das Plangebiet „Erweiterung Dreisbacher Berg“ schließt ohne Freiräume an die Bebauung des Dreisbacher Berges an, welche durch eine Dachlandschaft in Form von Satteldächern mit Schiefer bzw. braunen und anthrazitfarbenen Betonpfannen geprägt wird.

Da die neuen Bauvorhaben am Ortsrand aber in exponierter Lage entstehen, würden helle z. B. rote Dacheindeckungen oder zu hohe Baukörper das Orts- wie auch das großräumige Landschaftsbild beeinträchtigen.

Satzung

zur 1. Änderung der Satzung über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 20, „Erweiterung Dreisbacher Berg“, Gemarkung Dreis-Tiefenbach, vom 21.03.2001

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 /GV NRW. S. 245) – SGV. NRW. 2023 und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW. S. 286), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), hat der Rat der Stadt Netphen am 08.03.2001 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20,“ Erweiterung Dreisbacher Berg“, Gemarkung Dreis-Tiefenbach.

§ 3
Besondere Anforderungen

Der § 3 Ziffer 2 der Satzung vom 02.02.1999 wird wie folgt geändert:

Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen, 5. Zinkblech (verwittert).

Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau, Braun und Rot zulässig. Als Grauton ist mindestens lichtgrau nach RAL 7035 oder dunkler, als Braunton ist mindestens ockerbraun nach RAL 8001 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 3011 oder Tomatenrot nach RAL 3013 oder dunkler zu wählen.

Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

§ 4
Abweichungen

Für Abweichungen gilt § 73 in Verbindung mit § 86 (5) BauO NRW.

§ 5
Bußgeldvorschriften

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) BauO NRW.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Jeder Ortsteil in der Stadt Netphen hat sein eigenes unverwechselbares Gesicht, das bestimmt ist durch die Stellung der Gebäude im Raum, durch die Gestaltung der Gebäudefassade sowie die Dachlandschaft. Diese Merkmale sind über Jahrhunderte gewachsen und machen in ihrer Gesamtwirkung den unverwechselbaren Ortscharakter aus. Ein sehr wesentlicher Bestandteil ist dabei auch die farbliche Wirkung der Dachflächen, die im Netpherland durch den Schiefer bzw. die dunkelbraune Betonpfanne geprägt ist. Diese vertrauten Ortsbilder gilt es zu wahren. Mit der Festsetzung der Dachfarben in der Gestaltungssatzung soll hierzu ein Beitrag geleistet werden.

Das Plangebiet „Erweiterung Dreisbacher Berg“ schließt ohne Freiräume an die umgebende Bebauung des Ortsteiles Dreis-Tiefenbach an, welche durch die Dachlandschaft in Form von Satteldächern mit Schiefer bzw. braunen und anthrazitfarbenen Betonpfannen geprägt wird.

Damit jedoch im Neubaugebiet Gebäude mit einer heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Architektur möglich sind, wird das Farbspektrum für Dacheindeckungen erweitert, ohne aber die Grundzüge der landschaftsgebundenen Gestaltung zu verlassen.