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.NRW. 2023 –, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV.NW. S.766), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850) 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 Stadt Netphen in der Sitzung am 9.10.2003 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

Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung

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) Allgemeine 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. Gartebaubetriebe,
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)

ED — nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

WA — 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, Carports und Nebenanlagen sind auf einem Streifen von 1,0 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen

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 bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Als heimische Laub– bzw. Obstgehoelze gelten u.a.
Eberesche, Roter Hartriegel, Spitz– und Feldahhorn, Heckenkirsche, Hasel, Flieder, Schneeball, Hortensie, Blutjohannisbeere,
Apfel: Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Klarapfel
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Koestliche von Charneu
Kirsche: Große schwarze Knorpelkirsche, Regina
Pflaume: Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche
zu verwenden.

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 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

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

Beseitigung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

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

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 RAL 7035 oder dunkler, als Braunton mindestens Ockerbraun nach RAL 8001 oder dunkler und als Rotton sind mindestens die Farben Rotorange 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.

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

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Solarzellen, Sonnenkollektoren, 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.

FH — Firsthöhe
Es ist nur eine max. Firsthöhe über Normal–Null (NN) entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

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

III. 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 9.10.2003

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer