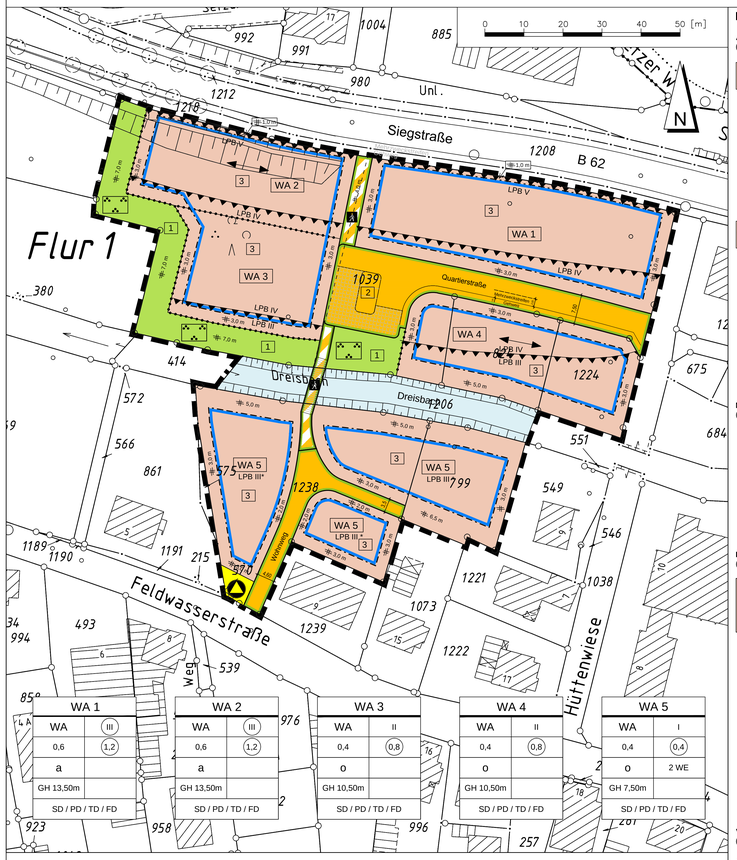
Stadt Netphen

Bebauungsplan Nr. 25 "Am Dreisbach", Gemarkung Dreistiefenbach, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Maßstab 1:500



WA 1		WA 2		WA 3		WA 4		WA 5	
WA	III	WA	III	WA	II	WA	II	WA	I
0,6	1,2	0,6	1,2	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,4
a		a		o		o		o	2 WE
GH 13,50m		GH 13,50m		GH 10,50m		GH 10,50m		GH 7,50m	
SD / PD / TD / FD		SD / PD / TD / FD		SD / PD / TD / FD		SD / PD / TD / FD		SD / PD / TD / FD	

Verfahrensvermerke

Geometrische Übereinstimmung - Plangrundlage

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

Stand des Katasternachweises: **22.10.2011**

Siegen, **den 23.10.2012**

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

gez. Beilken

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Netphen hat in seiner Sitzung am **26.09.2011** die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am **24.04.2012**.

gez. Wagener (Siegel) gez. Kuhlenberg
Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **02.05.2012** bis **04.06.2012** einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am **24.04.2012**. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **18.04.2012** über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum **04.06.2012** aufgefordert.

gez. Wagener (Siegel)
Bürgermeister

Wiederholung der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung, Umweltbericht und wesentlichen umweltrelevanten Informationen hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **18.07.2012** bis **17.08.2012** einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am **10.07.2012**. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **03.07.2012** über die Wiederholung der öffentlichen Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

gez. Wagener (Siegel)
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Diesen Bebauungsplan hat der Rat der Stadt Netphen in seiner Sitzung am **20.09.2012** als Satzung beschlossen. Er gilt als lose Anlage zur Niederschrift dieser Sitzung.

Netphen, **15.10.2012**

gez. Wagener (Siegel) gez.Engelhardt
Bürgermeister Schriftführerin

Schlussbekanntmachung und Inkrafttreten

Diese Satzung sowie Ort und Zeit der Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes einschl. Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung sind gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am **29.10.2012** ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.

gez. Wagener (Siegel)
Bürgermeister

Kopie

Dieser Plan stimmt mit dem Originalplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Netphen, _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA 1,2 — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Ausgeschlossen sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

WA 3,4,5 — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausgeschlossen sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2 WE — maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)

GH — Gebäudehöhe
WA 1 bis 4: Bezugspunkt: Oberkante Quartiersstraße
WA 5: Bezugspunkte: Oberkante Wohnweg

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 (1) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
b. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.
c. Entlang des Bachlaufs "Dreisbach" sind auf einem Streifen von 3,00 m Breite parallel zur Böschungsoberkante Garagen, Carports, Stellplätze, Geländeaufhöhungen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

o — **offene Bauweise**
Für WA3, WA4 und WA5 gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

a — **abweichende Bauweise**
Für WA1, WA2 gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Abweichend davon wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

Hauptfirstrichtung

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A — Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Versorgungsfläche Abfall
Mülltonnenstandort am Tage der Abfuhr

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünanlage
(siehe "Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)" Punkt 1)

Zweckbestimmung: Parkanlage

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

Wasserflächen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

z.B. LPB III — Lärmpegelbereich, hier: Stufe III

Lärmpegelbereich (LPB)
Im vorliegenden Fall muss davon ausgegangen werden, dass bei freier Schallausbreitung (ungünstigster Fall) die Grundstücke den Lärmpegelbereichen III – V zugeordnet werden müssen (siehe Anlage 4 des Gutachtens).

Baufenster WA1: LPB IV – V
Baufenster WA2: LPB IV – V
Baufenster WA3: LPB III – IV
Baufenster WA4: LPB III – IV
Baufenster WA5: LPB III

Anhand dieser Lärmpegelbereiche (LPB) können dann im konkreten Einzelfall (im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren) aus den Tabellen 8 – 10 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abgeleitet werden. Unter Kenntnis der genauen Raumkonfiguration (Raumart, Raumgröße, verwendete Baukonstruktion) des jeweiligen Bauvorhabens ergibt sich weitergehend das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß für die einzelnen Teilflächen der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach usw.).

Die daraus resultierenden Bauschalldämm-Maße einzelner Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten für alle Gebäudeseiten innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche, die in Richtung des festgesetzten Lärmpegelbereiches oder senkrecht dazu ausgerichtet sind. Untergeordnete Bauteile, welche die festgesetzten Baugrenzen überschreiten dürfen, sind hierbei entsprechend dem Hauptbaukörper zu behandeln. Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind an Gebäudeseiten, denen ein Lärmpegelbereich zugeordnet ist, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) zu stellen.

* Für das Baufeld WA5 sind die vorgenannten Anforderungen (Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile, schalltechnische Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren) ausnahmsweise als entbehrlich anzusehen, sofern die Baufelder WA1 und WA2 vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut sind.

Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109, Tabelle 8 ***(Auszug)***

	Lärm-pegel-bereich	"Maßgeblicher Außenlärm-pegel" indB	Raumarten			
			Bettenräume in Krankenan-stalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räumen in Beher-bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro-räume[1]) und ähnliches
			erf $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
...					
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
...					

1) An Aufenthaltsräumen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
...

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen im WA1 und WA2
Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lüftungsanlage geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit durch die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden.
Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird.

Aus diesem Grund wird darüber hinaus festgesetzt, dass in den Bereichen WA1 und WA2 entlang der Siegstraße (B 62) keine zu Lüftungszwecken notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Räumen in den Außenwänden zur B 62 zulässig sind. Von der B 62 abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenseite der Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
Die ausreichende Lüftung ist hier über eine schallgedämmte mechanische Lüftung sicherzustellen und kann nicht über das Öffnen der Fenster erfolgen.

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

1 — **Öffentliche Grünfläche (Parkanlage):**
Zur Begrünung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Gehölze der folgenden Auswahlliste zu verwenden:

Pflanzliste 1:

Baumarten	Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
	Esche	(Fraxinus excelsior)
	Stieleiche	(Quercus robur)
Strauchar ten	Faulbaum	(Frangula alnus)
	Hasel	(Corylus avellana)
	Schneeball	(Viburnum opulus)
	Forsythie	(Forsythia x intermedia)
	Flieder	(Syringa vulgaris)

Die aufgeführten Pflanzenarten können im Einzelfall durch folgende Arten ersetzt bzw. ergänzt werden.

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubenkirsche	(Prunus padus)

Mit der Bepflanzung ist ein Abstand von 1,50 m zu den angrenzenden Flächen einzuhalten. Der Abstand der anzupflanzenden Bäume untereinander soll zwischen 8 und 10 m betragen. Für die Strauchpflanzungen gilt, dass je 3 m² verbleibender Grünfläche ein Strauch der Pflanzliste zu pflanzen ist.

Die Qualität sollte mindestens betragen:
Bäume: Heister, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 175 – 200 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 80 cm

2 — **Einzelbaumfestsetzung im Bereich der Wendeanlage:**
Für die im Plangebiet befindliche 40 – 60-jährige Buche, die aufgrund des geplanten Straßenverlaufs nicht erhalten werden kann, ist im Bereich der Wendeanlage der Quartiersstraße ein heimischer Laubbaum mit guter Qualität zu pflanzen. Der genaue Standort ist nicht festgesetzt, sondern ist aufgrund der nachfolgenden Ausbauplanung an einem optimierten Standort im Bereich der Stellplätze innerhalb der Wendeanlage zu wählen.

Pflanzliste 2:

Stieleiche	(Quercus robur)
Buche	(Fagus sylvatica)

Die Qualität des Laubbaums sollte mindestens betragen:
Heister, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 - 20 cm

3 — **Privatgrundstücke:**
In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Obstgehölz, alternativ ein Ziergbstgehölz, der nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste 3: Obstgehölze

Apfel:	Grafensteiner, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Wintergoldkenapfel, Klarapfel
Birne:	Clapps Liebling, Gute Luise, Koestliche von Charneux
Kirsche:	Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Regina
Pflaume:	Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Bühler Frühzwetsche

Ist die Anpflanzung mehrerer Obstgehölze erforderlich, so sind diese in einem Abstand von 7,0 bis 8,0 m zu pflanzen.

Die Qualität der Obstbäume sollte mindestens betragen:
Hochstamm, 2 x verpflanzt, Kronenansatz mind. 1,8 m Höhe über dem Erdboden, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 8 cm.

Pflanzliste 4: Zierobstgehölze

Zierkirsche:	Prunus serrulata, Prunus subhirtella in Sorten
Zierpflaume:	Prunus cerasifera, Prunus cerasifera 'Nigra'
Zierapfel:	Malus-Hybriden in Sorten

Ist die Anpflanzung mehrerer Ziergbstgehölze erforderlich, so sind diese in einem Abstand von 7,0 bis 8,0 m zu pflanzen.

Die Qualität der Ziergbstbäume sollte mindestens betragen:
Hochstamm mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe 8 – 10 cm

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 "Am Dreisbach", Gemarkung Dreistiefenbach

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

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

Nutzungsschablone

WA 1			
Baugebiet	WA	III	Geschossigkeit
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	1,0	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	o	2 WE	maximale Anzahl an zulässigen Wohneinheiten (hier: 2)
Gebäudehöhe	GH 12,50m		
Dachform	SD / PD / TD / FD		

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

gemäß § 9 (6) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

1 — **Freiflächen:**
Die nicht überbauten Grundstücksteile sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und gem. Nr. 2 einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes ist unzulässig.

Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

2 — **Einfriedungen:**
Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00 m hohe Laubholzhecken gemäß der Pflanzliste 5 auch mit innen liegenden Zäunen zulässig. Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Haustront der Hauptgeschlossenen der Gebäude einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Pflanzabstand von 0,30 m einzuhalten.

Private Grundstücke können untereinander bis zu 1,80 m Höhe eingefriedet werden.

Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

Pflanzliste 5: standortgerechte Büsche und Sträucher

Hainbuche	Heister 2xv 100 – 125 cm
Vogelkirsche	Heister 2xv 100 – 150 cm
Eberesche	Heister 2xv 125 – 150 cm
Weißdorn	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Haselnuss	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Schlehe	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Hundrose	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Faulbaum	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Schwarzer Holunder	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Roter Holunder	Strauch 1xv 60 - 100 cm

3 — **Böschungen:**
Zur Böschungssicherung, Böschungsverbau und Gestaltung von Geländesprüngen sind lediglich bewachsene Erdböschungen ggf. mit Holzbewehrungen, Natursteinmauern und Gabionen (Drahtgitterkörbe) zulässig.

4 — **Müllgroßbehälter:**
Für Gebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten je Grundstück soll ein zentraler Müllstandort auf dem Grundstück für Müllgroßbehälter angelegt werden. Diese Standorte sind einzugrünen und gem. Nummer 2 einzufrieden.

5 — **Gebäude:**
Doppelhäuser
Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie bei geneigten Dächern bezüglich der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.

Fassaden
Fassadenoberflächen sind nur in Putz, Verblendmauerwerk, Holz oder in Glas auszuführen. Zulässig sind nur helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben oder Naturfarben. Für Fassadenflächen untergeordneter Bauteile, Dachgeschosse oder für solarenergetische Maßnahmen sind Abweichungen zur Gliederung der Gesamtfassade möglich.

Hauptfirstrichtung
Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind durch die Anordnung der Hauptgebäude einzuhalten. Eine Abweichung durch einen untergeordneten Gebäudeteil ist zulässig. Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen gelten nicht für Nebengebäude.

Dachform
In den mit WA1 bis WA5 gekennzeichneten Gebieten sind nur Satteldächer (SD), Pultdächer (PD), Tonnendächer (TD) und Flachdächer (FD) zulässig.

Dachgestaltung
Bei geneigten Dächern sind, wenn die Dachflächen nicht begrünt sind, nur Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen in den Farben Grau, Braun oder Rot unifarbig einzudecken. Als Grauton ist mindestens lichtgrau nach RAL 7035 oder dunkler, als Braunton ist mindestens ockerbraun nach RAL 8011 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 3001 oder Tomatenrot nach RAL 3013 oder dunkler zu wählen. Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen sowie gemischte Farbgruppen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Bei Dachneigungen bis 20° sind Dacheindeckungen als nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder zu bekiesen.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,00 m, zu Firsten und Ortgängen mindestens 1,30 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

III. Hinweise

Bodeneingriffe (Bodendenkmäler)
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 dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/9 37 50, Fax 0 27 61/24 66), 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).

Bodeneingriffe (Kampfmittel)
Es liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung- vereinzelte Bombardierung - kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung im Plangebiet 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.

Anpflanzungen
Für Anpflanzungen sind Arten entsprechend der entsprechenden Auswahlliste zu verwenden und dauerhaft zu pflegen und unterhalten.

Artenschutz
Durch die bauliche Nutzung selbst, sowie auch die Vorbereitung derselben, darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Die entsprechenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Bestandshauptgebäude

Bestandsnebengebäude

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 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685), und der §§ 2, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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 am **20.09.2012** den vorliegenden Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

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 Bereich Stadtplanung und Hochbau im Rathaus, Amtstraße 2 + 6, eingesehen werden.

Übersichtsplan — Maßstab 1:7.500



Stadt Netphen

Bebauungsplan Nr. 25 "Am Dreisbach", Gemarkung Dreistiefenbach, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Maßstab
1:500