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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 966), und der §§ 2,10,13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) hat der Rat der Stadt Netphen am 17.09.2018 die vorliegende Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WR

Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:
sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und der Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 **Grundflächenzahl (GRZ)**

(0,8) **Geschossflächenzahl (GFZ)**

II **Maximale Anzahl der Vollgeschosse**

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o **Offene Bauweise**

Baugrenze

4. Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke

WR

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

a) Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 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.

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt bzw. der Anlieger zu belastende Fläche

Im Falle einer nötigen Überbauung der Wasserleitung kann diese auf Kosten des Grundstückseigentümers verlegt werden. Eine Verlegung ist mit dem Wasserwerk der Stadt Netphen abzustimmen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 20. Bebauungsplanänderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Maximale Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
GRZ	GFZ	
Dachform	Dachneigung	

Nutzungsschablone

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

SD **Dachform Satteldach**

Dächer:

1. Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 28° bis 38° gestattet, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vermerkt ist.
2. Es sind nur Satteldächer gestattet.
3. Die Dächer sind in den Farben Grau und Braun unifarbig einzudecken. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton ist mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen. Als Dacheindeckungsmaterialien sind Dachsteine, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen zugelassen. Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
4. Dachgauben sind dann zulässig, wenn die Neigung des Hauptdaches ca. 35° und ihre Länge max. ½ der Länge des Hauptdaches beträgt. Dachflächenfenster sind gestattet.
5. Bei den bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Setzer Berg“ am 05.04.1966 vorhandenen Gebäuden dürfen Anbauten auch als Flachdächer ausgebildet oder können in profilgleicher Verlängerung hergestellt werden.

Außenwände:
Für Außenwände dürfen nur graue, elfenbeinfarbene oder weiße Materialien und Farben verwendet werden. Andere Farben sind nur in kleinen Flächen zulässig.

Ausnahmen:
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 NRW zugelassen, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.
Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

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

III. Hinweise

Bodeneingriffe (Bodendenkmale)
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 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 - DSchG NW), 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).

Bodeneingriffe (Kampfmittel)
Es liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet kann 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.

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.
Um die Erfüllung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, ist die Fällung und Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, vorzunehmen.

Beseitigung von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) sowie der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung zu beseitigen.

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Bauliche Anlagen

Gebäude

Grenzen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

77 **Flurstücksnummer**

293 **Höhenlinie in Meter über Normal Null**

Wasserleitung der Stadt Netphen