I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA — Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig.

2Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude § 9 (1) Nr. 6 BauGB

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

0,4 — Geschossflächenzahl (GFZ)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Die maximale Zahl der Vollgeschosse darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn das Kellergeschoss aufgrund der Topografie als Vollgeschoss angerechnet werden muss.

FH / TH — Die in den Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlage (FH und TH) in Meter über Normal Null (ü. NN) ist einzuhalten. Hierbei darf die jeweilige maximale FH der baulichen Anlage (Oberkante Dachkonstruktion) das in der Planzeichnung angegebene Maß nicht überschreiten. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Schornsteine und Antennenanlagen. Die zulässige Traufhöhe (TH) ergibt sich aus dem Schnittpunkt der Wand mit der oberen Dachhaut

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

o — offene Bauweise

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
a. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Garagen, Carports können ausnahmsweise zugelassen werden.
b. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zum befestigten Fahrbahnrand / Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht der Erschließungsstraße ausgeschlossen.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Mülleimerstandort

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

PG — Private Grünfläche, Zweckbestimmung Garten

Ausgleichsmaßnahme
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Maßnahmen
Ausgleichsmaßnahme

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenland, ist eine Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten anzulegen. Hier sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der baulichen Inanspruchnahme des überbaubaren Teils des Flurstücks 368 insgesammt 8 Obstbäume aus der folgenden Sortenauswahl zu pflanzen.

Apfelsorten, bevorzugt robuste Lokalrassen:

Freudenberger Nützerling, Freudenberger Schloßrenette, Tulpenapfel (Schafsnase), Winterglockenapfel, Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Roter Winterrambour, Zuccalmaglio Renette, Rheinischer Bohnapfel (nicht für feuchte, schwere Böden) Boikenapfel (nicht für austrocknende Böden).

Birnensorten

Williams Christbirne, Clapps Liebling, Köstliche von Charneu, Madame verte, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Alexander Lucas, Gute Luise, Dopplete Philippsbirne, Bosc´s Flaschenbirne, Conference, Gute Graue.

Pflaumen, Zwetschgen, Reneclauden, Mirabellen

Hauszwetschge (selbsbefruchtend), "Zimmers" Zwetschge, Bühler Frühzwetschge, Ontario-Pflaume, Große Grüne, Reneclaude, Graf Althans Reneclaude, Nancy-Mirabelle.

Kirschensorten

Große schwarze Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen, Prinzessin-Kirsche, Regina.

Sonstige Planzeichen

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

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und des Ver- und Entsorgungsträgers.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Vorn am Eichhain" und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinten am Eichhain", Gemarkung Eschenbach.

II. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

Dachform — In diesem Bereich sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 28° - 38° zulässig

Dachfarben — Die Dächer sind in den Farben Grau und Braun unifarbig einzudecken. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 und als Braunton mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen. Hochglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

III. Hinweise

1. Bodeneingriffe
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) endeckt 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. 02761/93750, Fax 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Endeckungsstätte 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

2. 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.

3. Bauzeitenregelung
Ein Beginn jeglicher Arbeiten in Bezug auf Boden und Vegetation ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit von März bis Juli zulässig.

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 und 10 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 13.06.2013 die vorliegende Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

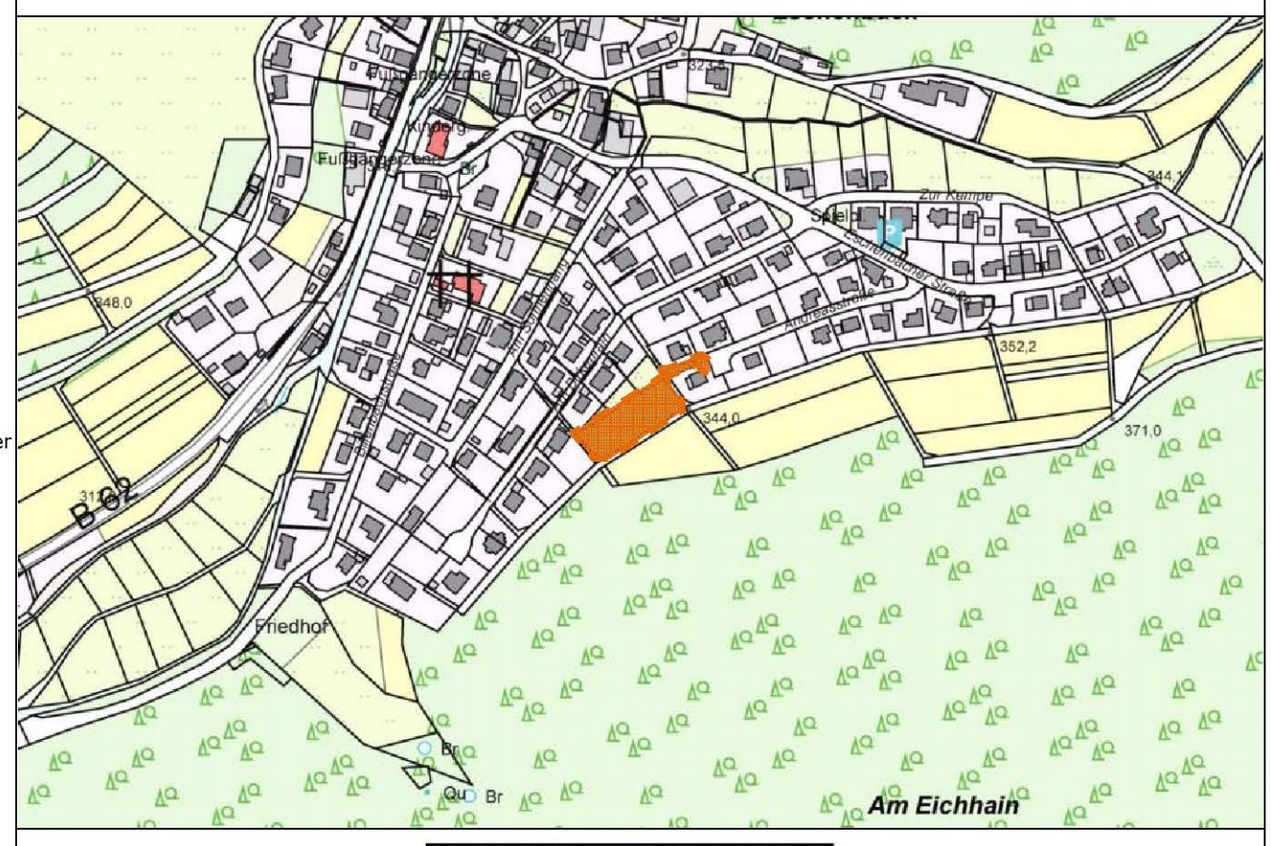
IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Bestands(haupt)gebäude

Bestands(neben)gebäude

336 — Höhenlinien aus Laserscanningdaten in Meter über NN

Übersichtsplan — Maßstab 1:5.000



Stadt Netphen

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Vorn am Eichhain" und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinten am Eichhain", Gemarkung Eschenbach

Verfahrensstand	Maßstab
	1:500

Planverfasser Dipl.-Ing. J. H. Kringe
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Tiergartenstr. 39, 57072 Siegen
Tel.: 0271 / 55370 u. 0271 / 55379
Fax: 0271 / 51074
E-Mail: info@vermessung-kringe.de

Bestandspläne

