Praambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung fur das Land Nordrhein-Westfalen(GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) - SGV. NW. 2023 zuletzt geandert 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 geandert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstucke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geandert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Stadt Netphen in der Sitzung am 24.01.2002 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 "Hofwiese-Viertelwiese", Gemarkung Hainchen

Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

MI

§ 6 Mischgebiete
(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich storen.
(2) Zulassig sind
1 Wohngebaude,
2 Geschafts- und Burogebaude,
3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4 sonstige Gewerbebetriebe,
5 Anlagen fur Verwaltungen sowie fur kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6 Gartenbaubetriebe,
7 Tankstellen,
8 Vergnugungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen gepragt sind.
(3) Ausnahmsweise konnen Vergnügungsstatten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden.

GEE

Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gemäß §§ 1 und 9 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben
1) Zulassig sind
1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhauser, Lagerplätze und offentliche Betriebe,
2 Geschafts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3 Tankstellen,
4 Anlagen fur sportliche Zwecke.
2) Nicht zulassig sind
Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V (lfd. Nr. 1 - 133, 135, 136 und 138 - 148) der Abstandsliste 1994 vom 24.11.1994 (MBl. NW. S. 1339) zum RdErl. des MURL NW vom 21.03.1990 (SMBl. NW. 183) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
3) Ausnahmsweise zulassig sind nach § 31 (1) BauGB
Betriebsarten der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 149 - 178) der Abstandsliste 1994 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulassigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Diese Betriebsarten dürfen die Wohnnutzung in den benachbarten MD-Gebieten nicht wesentlich storen.
4) Ausnahmsweise konnen zugelassen werden
1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie fur Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2 Anlagen fur kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Ausnahme Ziffer 3 - Vergnugungsstatten - ist nicht zulassig

GEE2

Begunstigte GE_E-Fläche für A5 Ausgleichsmaßnahme

überbaubare Grundstucksfläche
Ggf. zu errichtende Stellplatzflächen in den Gewerbegebieten sind mit standortgerechten Bäumen zu überstellen. Auf diesen Flächen ist je funf Stellplätze ein großkroniger Baum entsprechend der Artenliste unter A1 zu pflanzen und zu unterhalten.

Die überbaubaren Grundstucksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen bestimmt

nicht überbaubare Grundstucksfläche
Ggf. zu errichtende Stellplatzflächen in den Gewerbegebieten sind mit standortgerechten Bäumen zu überstellen. Auf diesen Flächen ist je funf Stellplätze ein großkroniger Baum entsprechend der Artenliste unter A 1 zu pflanzen und zu unterhalten.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind beidseits des Gewässers nicht zulassig

Baugrenze

II — Zahl der Vollgeschosse als Hochstgrenze

o — offene Bauweise

0,8 — Grundflachenzahl

(1,6) — Geschoßflachenzahl

Fläche fur Versorgungsanlagen

Abwasser

mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Flächen

406,20 — Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit Höhenzahl

gemischt zu nutzende Verkehrsfläche

Flächen fur Aufschuttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorpers erforderlich sind

Wirtschaftsweg

V — Verkehrsgrun

offentliche Grunfläche

Parkanlage

Fläche fur die Landwirtschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen fur Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Erforderliche Ausgleichsfläche für die überbaubaren Grundstucksflachen der nördlichen Randgrundstücke des Plangebietes

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erforderliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen als Ersatz fur die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Gewerbegebiete auf den Flurstücken Gemarkung Hainchen, Flur 9, Nr. 19 - 22, 28 - 30 und 220 - 224

Auf diesen Flächen werden folgende Maßnahmen (A1 - A5) festgesetzt

A1

A1 = Anlage von baumreichen Gehölzpflanzungen entlang der Boschungen im Gewerbegebiet talseits der Erschließungsstraße "Zu den Querplätzen" als Ausgleich fur die überbaubaren Grundstucksflachen im GE_E-Gebiet

Die Artenzusammensetzung orientiert sich an der heutigen potentiellen Vegetation und setzt sich daher aus Charakterarten der Querco-Fagetea, Arten der Waldmantel-Ersatzgesellschaften (Prunetalia) sowie weitverbreiteten Begleitarten zusammen

Artenliste
(Großen und Qualitäten gemaß BdB-Gutebestimmungen)

Baume
(je 150 m² Gehölzfläche 1 Baum)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H 16/18
Betula pendula	Sandbirke	H 16/18
Carpinus betulus	Hainbuche	H 16/18
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sol. 3 x v., o. B., 200/250
Quercus petraea	Traubeneiche	H 16/18
Quercus robur	Stieleiche	H 16/18

Sträucher
(Pflanzenbestand 1,25 x 1,25 m)

Corylus avellana	Hasel	2 x v., o. B., 60/100
Crataegus monogyna	Weißdorn	2 x v., o. B., 60/100
Prunus spinosa	Schlehe	2 x v., o. B., 60/100
Rosa canina	Hundsrose	2 x v., o. B., 60/100
Salix caprea	Salweide	2 x v., o. B., 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	2 x v., o. B., 60/100
Viburnum opulus	Wasserschneeball	2 x v., o. B., 60/100

A2 - A3

A2 = Anlage von Streuobstwiesen als Ausgleich fur die überbaubare Grundstücksfläche im GE_{E2}-Gebiet
A3 = Anlage von Streuobstwiesen als Ausgleich fur die überbaubare Grundstucksfläche im GE_{E1}-Gebiet

Zur Steigerung des ökologischen Wertes der Fläche und zur Aufwertung des Landschaftsbildes sowie zur Minderung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Landschaft sind nordöstlich der Gewerbegebiete Streuobstwiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Obstbäume sind in Reihen gemäß Darstellung im Plan und folgender Liste zu pflanzen.

Artenliste
(Größen und Qualitäten gemäß BdB-Gütebetimmungen)

Pflanzabstand 10 x 10 m

Prunus avium	Kirsche	Hochstamm, 14/16
Malus communis	Apfel	Hochstamm, 14/16
Pyrus communis	Birne	Hochstamm, 14/16
Prunus domastica	Pflaume	Hochstamm, 14/16

A4

A4 = Grunlandextensivierung als Ausgleich fur die überbaubare Grundstucksfläche im GE_{E1}-Gebiet

Das Grunland und das Feuchtgrunland entlang des Geiersgrundbaches dient als Pufferzone zwischen Bach und Gewerbegebiet und ist daher extensiv zu nutzen. Ebenfalls ist das übrige Grunland am Geiersgrundbach zu extensivieren.

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes sind auf der Wiese unterhalb des Gewerbegebietes Strauchgruppen gemäß der Darstellung im Plan zu pflanzen. Dabei sind Gruppen mit mindestens funf Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Gehölze sollten insgesamt ca. 10 % dieser Grunlandflächen bedecken.

Artenliste
(Großen und Qualitäten gemaß BdB-Gutebestimmungen)

Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m

Corylus avellana	Hasel	2 x v., o. B., 60/100
Crataegus monogyna	Weißdorn	2 x v., o. B., 60/100
Prunus spinosa	Schlehe	2 x v., o. B., 60/100
Salix caprea	Salweide	2 x v., o. B., 60/100
Viburnum opulus	Wasserschneeball	2 x v., o. B., 60/100

A5

A5 = Grunlandextensivierung als Ausgleich fur die überbaubare Grundstucksfläche im GE_{E2}-Gebiet

Das Grunland und das Feuchtgrunland entlang des Geiersgrundbaches dient als Pufferzone zwischen Bach und Gewerbegebiet und ist daher extensiv zu nutzen.

Abgrenzung der Ausgleichsmaßnahmen untereinander

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Boschungen im Gewerbegebiet sind Straucher und Baume gemaß Darstellung im Plan lt. folgender Liste vorzunehmen. Die Artenzusammensetzung orientiert sich an der heutigen potentiellen Vegetation und setzt sich daher aus Charakterarten der Querco-Fagetea, Arten der Waldmantel-Ersatzgesellschaften (Prunetalia) sowie weitverbreiteten Begleitarten zusammen.

Artenliste
(Größen und Qualitäten gemaß BdB-Gutebestimmungen)

Baume
(je 150 m² Gehölzflache 1 Baum)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H 16/18
Betula pendula	Sandbirke	H 16/18
Carpinus betulus	Hainbuche	H 16/18
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sol. 3 x v., o. B., 200/250
Quercus petraea	Traubeneiche	H 16/18
Quercus robur	Stieleiche	H 16/18

Sträucher
(Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m)

Corylus avellana	Hasel	2 x v., o. B., 60/100
Crataegus monogyna	Weißdorn	2 x v., o. B., 60/100
Prunus spinosa	Schlehe	2 x v., o. B., 60/100
Rosa canina	Hundsrose	2 x v., o. B., 60/100
Salix caprea	Salweide	2 x v., o. B., 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	2 x v., o. B., 60/100
Viburnum opulus	Wasserschneeball	2 x v., o. B., 60/100

Anpflanzen von Baumen

Entlang der Zufahrtsstraße "Zu den Querplatzen" sind gemäß Darstellung im Plan beidseitig Alleebäume einer Baumart zu pflanzen.

Artenliste
(Größen und Qualitäten gemäß BdB-Gutebestimmungen)

Pflanzabstand 12,5 m

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H 16/18

Anpflanzen von Strauchern

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes sind auf der Wiese unterhalb des Gewerbegebietes Strauchgruppen gemäß der Darstellung im Plan zu pflanzen. Dabei sind Gruppen mit mindestens funf Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Gehölze sollten insgesamt ca. 10 % dieser Grunlandflächen bedecken.

Sträucher
(Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m)

Corylus avellana	Hasel	2 x v., o. B., 60/100
Crataegus monogyna	Weißdorn	2 x v., o. B., 60/100
Prunus spinosa	Schlehe	2 x v., o. B., 60/100
Salix caprea	Salweide	2 x v., o. B., 60/100
Viburnum opulus	Wasserschneeball	2 x v., o. B., 60/100

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Wasserflache

C. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstucksgrenzen

416 — Höhenlinie

417,08 — Höhenpunkt

vorhandene Boschungen

vorhandene Gebäude

D. Hinweise

I. Bei Bodeneingriffen können jedoch 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 als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. 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), 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).

II. Eine Beweidung der extensiven Grünlandflächen ist als Stand- oder Umtriebsweide mit max. 2 RGV/ha zulässig. Eine Nutzung als max. zweischürige Wiese ist ebenfalls zulässig. Eine Mähweidennutzung hat als einschürige Wiese mit anschließender Standweidennutzung (max. 2 RGV/ha) zu erfolgen.

III. Pflege der Pflanzflächen
In den ersten 3 - 5 Jahren nach der Pflanzung ist der Wildkrautbewuchs auszumähen und das Mähgut ist abzufahren. Alle 7 - 10 Jahre sind die Sträucher abschnittsweise auf den Stock zu setzen, einzelne Überhälter sind stehenzulassen.

E. 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 24.01.2002

(SIEGEL)

Bürgermeister

Schriftführer