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. NW. S. 2023, zuletzt geändert 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 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), 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 Gemeinde Netphen in der Sitzung am 19.08.99 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 (1 + 7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13, "Fasanenweg-Forststraße"

Grenze unterschiedlicher Nutzung

WA
2 Wo

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(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 Zwekke.

Ausnahmsweise werden zugelassen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.

MD

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

Die Ausnahme "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2" wird nicht zugelassen.

MI

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Ausnahme "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes" wird nicht zugelassen.

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

MD_{E1}

In dem MD_{E1}-Gebiet sind die Schlafräume in den Gebäuden an der dem im Westen gelegenen Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
Außerdem sind die Fenster aller Aufenthaltsräume als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II (VDI-Richtlinie 2719) auszubilden.

MD_{E2}

In dem MD_{E2}-Gebiet sind die Fenster aller Aufenthaltsräume als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II (VDI-Richtlinie 2719) auszubilden.

überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über die Abstandsflächen. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und Garagen sind auf einem Streifen von 1,50 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.

Die Fläche parallel zu Fließgewässern ist in einem Abstand von 3,00 m von wasserwirtschaftlich unverträglichen Nutzungen (z. B. Bebauung) freizuhalten.

Baugrenze

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — offene Bauweise

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschoßflächenzahl

Straßenbegrenzungslinie

geplante Straßenhöhe

⊙ 433,39

Verkehrsfläche

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

V — Verkehrsgrün

Fußweg

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

privat — private Grünfläche

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (Erforderliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen als Ersatz für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan. Einzelheiten sind aus den Berechnungen in der Begründung zu entnehmen.)

Auf diesen Flächen werden folgende Maßnahmen (A1 bis A2) festgesetzt:

A1 Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Büschen und Sträuchern als Ausgleich für die überbaubaren Grundstücksflächen

Zur verstärkten Vernetzung der vorhandenen Gehölzgruppen zwischen der Bebauung im Ortsteil Hainchen sowie zur besseren landschaftlichen Einbindung und zur Abschirmung des Neubaugebietes zum Gewerbegebiet "Hofwiese-Viertelwiese", ist diese Fläche als großflächiges, stufenförmig aufgebautes, 5 - 7-reihiges Feldgehölz mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entsprechend der nachstehenden Pflanzliste im Dreiecksverband mit 1,00 m Abstand der Pflanzen untereinander zu bepflanzen:

Name	Qualität	Größe	
Traubeneiche, Stieleiche, Bergahorn, Buche, Eberesche	H. 2 x v.	8 - 10	Kronenansatz in 1,80 m 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.	70 - 100	
Faulbaum	Str. 1 x v.	60 - 100	
Roter Hartriegel	Str. 1 x v.	60 - 100	
Gemeiner Schneeball	Str. 1 x v.	60 - 100	

A2 Streuobstwiese als Ausgleich für die überbaubaren Grundstücksflächen

Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische, an das Lokalklima angepaßte Sorten wie

Apfel: Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Roter Boskoop, Ontario, Bohnapfel

Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gute Graue, Pastorenbirne

Pflaumen: Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Bühler Frühzwetsche

zu verwenden.

Die Obstgehölze sind in einem Abstand von 8 - 10 m untereinander zu pflanzen.

Zu verwendende Qualität der Obstgehölze: Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, Kronenansatz in mind. 1,80 m Höhe, Stammumpfang mind. 8-10 cm.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NW

SD — In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit SD gekennzeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig, ausgenommen Garagen und eingeschossige Anbauten bzw. Gebäudeteile.

28-53° — In diesem Bereich sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 28 - 53° für Hauptgebäude zulässig.

Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen

Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau und Braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

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

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, können Ausnahmen gemäß § 73 in Verbindung mit § 86 (5) BauO NW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

Wasserfläche

C. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstückgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Höhenlinie mit Höhenzahl

445

• 430,12 — Höhenpunkt, bezogen auf Normalnull

vorhandene Böschung

vorhandene Gebäude

D. Hinweis

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 Gemeinde 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 Entdekkungsstätte 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).

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 19.08.99

(Siegel)

gez. Bartsch	gez. Heinz	gez. Müller
Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 13, „Fasanenweg-Forststraße“, Gemarkung Hainchen, vom 15.11.1999

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 - SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV. NW. S. 386) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218/SGV. NW. 232) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Netphen am 11.11.1999 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13, „Fasanenweg-Forststraße“, Gemarkung Hainchen.

§ 3
Besondere Anforderungen

1. In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit SD gekennzeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig, ausgenommen Garagen und eingeschossige Anbauten bzw. Gebäudeteile.

2. Es sind nur Dachneigungen für Hauptgebäude entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit 28 - 53° bzw. 45 - 53° zulässig.

3. Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
   1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen

   Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau und Braun zulässig: Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

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

5. Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, können Ausnahmen gemäß § 73 in Verbindung mit § 86 (5) BauO NW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

§ 4
Abweichungen

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

...

§ 5
Bußgeldvorschriften

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) BauO NW.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Jeder Ortsteil in der Großgemeinde Netphen hat sein eigenes unverwechselbares Gesicht, das bestimmt ist durch die Stellung der Gebäude im Raum, durch die Gestaltung der Gebäudefassaden sowie die Dachlandschaft. Diese Merkmale sind über Jahrhunderte gewachsen und machen in ihrer Gesamtwirkung den unverwechselbaren Ortscharakter aus. Ein sehr wesentlicher Bestandteil ist dabei auch die farbliche Wirkung der Dachflächen, die durch Schiefer bzw. die dunkelbraune oder anthrazitfarbene Betonpfanne geprägt sind. Diese vertrauten Ortsbilder gilt es zu wahren. Mit der Festsetzung der Dachfarben in der Gestaltungssatzung soll hierzu ein Beitrag geleistet werden.

Das Plangebiet „Fasanenweg-Forststraße“ liegt zum großen Teil im historischen Bereich des Ortsteils Hainchen bzw. schließt unmittelbar an diesen an, welcher durch eine Dachlandschaft in Form von Satteldächern mit braunen bzw. anthrazitfarbenen Schiefer- und Betonsteineindeckungen geprägt wird. Da die neuen Bauvorhaben inmitten der vorhandenen Bebauung allein schon aufgrund der topographischen Situation eine exponierte Lage erhalten, würden helle, z. B. rote Dacheindeckungen, das Orts- wie auch das großräumige Landschaftsbild beeinträchtigen.

...

Satzung

zur 1. Änderung der Satzung über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 13, „Fasanenweg-Forststraße“, Gemarkung Hainchen, vom 28.01.2002

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245) – SGV. NRW. 2023 und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 286), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), hat der Rat der Stadt Netphen am 24.01.2002 die nachstehende Satzung beschlossen.

§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13, „Fasanenweg-Forststraße“, Gemarkung Hainchen.

§ 3
Besondere Anforderungen

Die Gestaltungssatzung vom 15.11.1999 wird im § 3 Nr. 3 wie folgt geändert:

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 nach RAL 7035 oder dunkler, als Braunton ist mindestens ockerbraun nach RAL 8001 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 3011 oder Tomatenrot nach RAL 3013 oder dunkler zu wählen.

Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

§ 4
Abweichungen

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

...

§ 5
Bußgeldvorschriften

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) BauO NRW.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Jeder Ortsteil in der Stadt Netphen hat sein eigenes unverwechselbares Gesicht, das bestimmt ist durch die Stellung der Gebäude im Raum, durch die Gestaltung der Gebäudefassaden sowie die Dachlandschaft. Diese Merkmale sind über die Jahrhunderte gewachsen und machen in ihrer Gesamtwirkung den unverwechselbaren Ortscharakter aus. Ein sehr wesentlicher Bestandteil ist dabei auch die farbliche Wirkung der Dachflächen, die im Netpherland durch den Schiefer bzw. die dunkelbraune Betonpfanne geprägt ist. Diese vertrauten Ortsbilder gilt es zu wahren. Mit der Festsetzung der Dachfarben in der Gestaltungssatzung soll hierzu ein Beitrag geleistet werden.

Das Plangebiet „Fasanenweg-Forststraße“ schließt ohne Freiräume an die umgebende Bebauung im bebauten Bereich des Ortsteils Hainchen an, welche durch eine Dachlandschaft in Form von Satteldächern mit Schiefer bzw. braunen und anthrazitfarbenen Betonpfannen geprägt wird.

Damit jedoch im Neubaugebiet Gebäude mit einer den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Architektur möglich sind, wird das Farbspektrum für Dacheindeckungen erweitert, ohne aber die Grundzüge der landschaftsgebundenen Gestaltung zu verlassen.

...