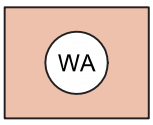
I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind die Ausnahmen
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2 Wo — Zahl der Wohneinheiten je Gebäude als Höchstmaß (hier 2 Wohneinheiten)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

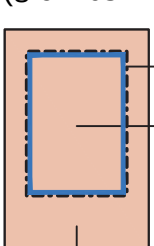
(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze entsprechend dem zeichnerischen Teil

GH — max. Gebäudehöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil
- Bei Satteldächern und zweiseitig geneigten Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe
- der Firsthöhe.
- Bei einseitig geneigten Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der höheren Dachkante
- (Firsthöhe).
- Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Höhe der Oberkante Attika.

Bezugspunkt (BP) für die Bemaßung der Gebäudehöhe ist die Höhenlage der fertig ausgebauten an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Erschließungsstraße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

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



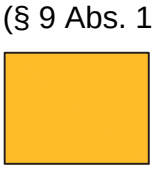
Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche
Die tatsächlichen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
a. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
b. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.

o — offene Bauweise

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



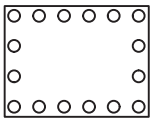
Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Projektbezogene Vermeidungsmaßnahmen
(gemäß § 44 (5) BNatSchG)

Bauzeitenregelung
Eingriffe, wie insbesondere Vegetations- und Oberbodenbeseitigungen, im Rahmen der Realisierung dieses Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches dürfen aus Gründen des Artenschutzes lediglich außerhalb des Zeitraumes vom 15. März bis 31. Juli begonnen werden.



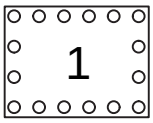
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Entlang des nördlichen Randes wird zur Grenze des FFH-Gebietes ein Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Übergang und Schutzstreifen zur südlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt.
Diese Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Gruppen aus standortgerechten Büschen und Sträuchern entsprechend folgender Pflanzliste zu bepflanzen:

Pflanzliste: standortgerechte Bepflanzung
Faulbaum (Frangula alnus)
Hasel (Corylus avellana)
Schneeball (Viburnum opulus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubenkirsche (Prunus padus)

Die Qualität muss mindestens betragen:

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 80 cm.



Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Obstgehölz, alternativ ein Zierobstgehölz, der nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Diese Festsetzung dient dazu, ökologische und gestalterische Mindestqualitäten herzustellen, für die Durchgrünung des Plangebietes zu sorgen und damit die Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität für die Anwohner und Besucher sicherzustellen sowie um den Übergang in die freie Landschaft zu gestalten.

Pflanzliste 1 – Obstgehölze

Apfel:	Grafensteiner, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Winterglockenapfel, 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.

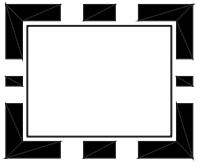
Pflanzliste 2 – Zierobstgehölze

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

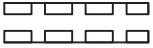
Ist die Anpflanzung mehrerer Zierobstgehölze erforderlich, so sind diese in einem Abstand von 7,0 bis 8,0 m zu pflanzen. Die Qualität der Zierobstbäume sollte mindestens betragen:

Hochstamm mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe 8 – 10 cm.

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

(Es sind nur die für den Geltungsbereich relevanten Vorschriften aufgeführt)

- Es sind nur Dachneigungen für Hauptgebäude entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zulässig.
- Bei geneigten Dächern 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.
- 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 NRW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

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 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 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. 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.

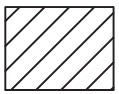
Artenschutz

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.

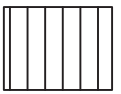
Beseitigung von Niederschlagswasser

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

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen



Bestandshauptgebäude



Bestandsnebengebäude



Höhenaufnahme

---------- mögliche Grundstücksgrenze

Satzung

zur Neufassung der Satzung über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 13 „Fasanenweg-Forststraße“, Gemarkung Hainchen, vom 04.05.2018

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), hat der Rat der Stadt Netphen am 25.04.2018 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 zulässig.

3. Bei geneigten Dächern sind folgende Dacheindeckungen zulässig:

   1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen, 5. Zinkblech (verwittert).

   Es sind für die v. g. Materialien 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. 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 NRW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

§ 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:

Um Gebäude mit einer den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Architektur zu ermöglichen, wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Änderungsbereich keine Festsetzung zur Dachform getroffen. Dies erfordert allerdings die Überarbeitung der gültigen Gestaltungssatzung und der dazu ergangenen Satzung zur 1. Änderung der Gestaltungsvorschriften, da deren Festsetzungen die künftigen Bauherren in ihren gestalterischen Möglichkeiten zu stark einschränkten. Aus Gründen der Vereinfachung wird diese Satzung neu gefasst, da sie außer der Zulassung neuer Dachformen im Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes lediglich die in § 3 getroffenen Regelungen der ursprünglichen Satzung und der 1. Änderung der Gestaltungssatzung zusammenfasst.

Bürgermeister Schriftführer