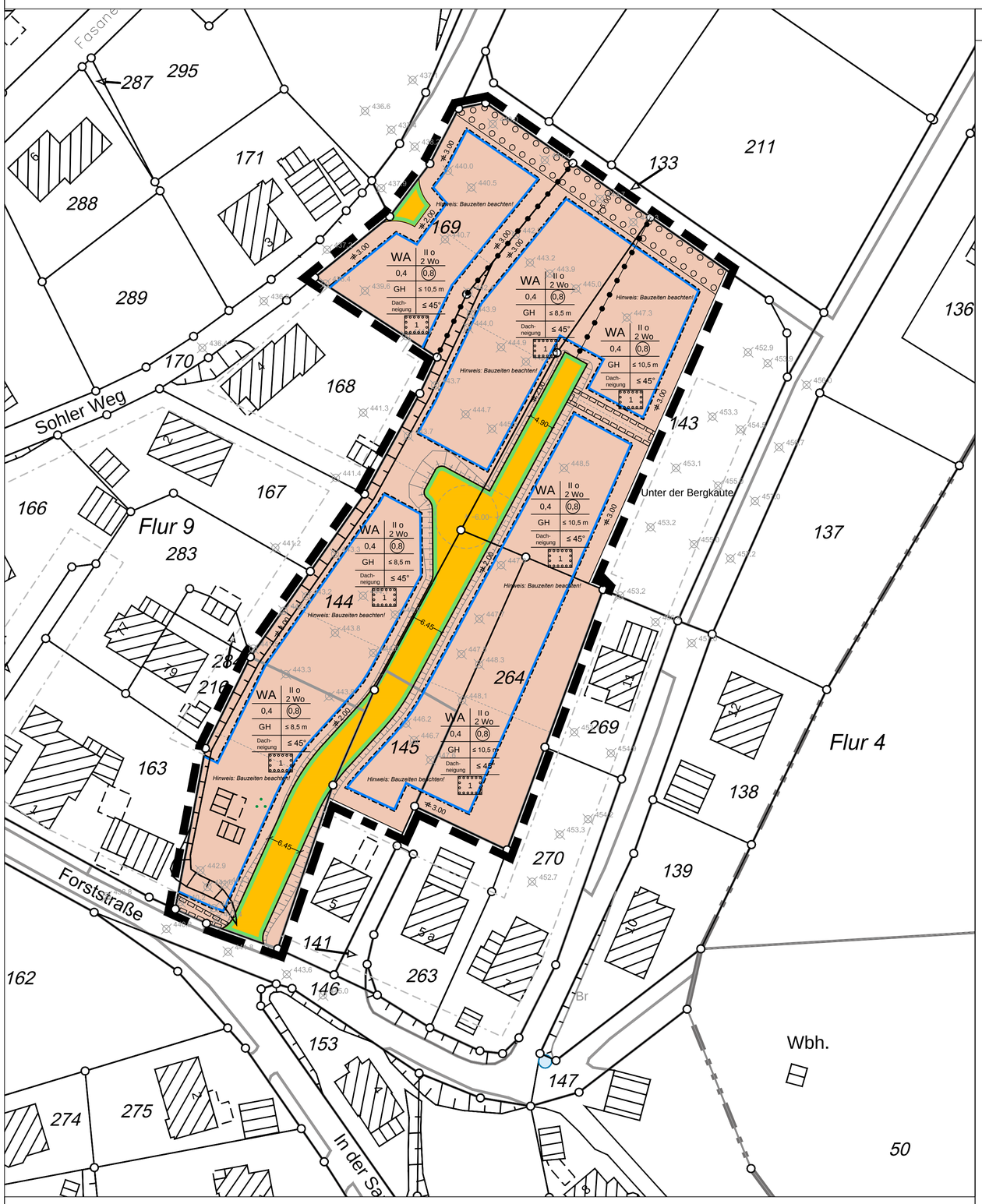
Stadt Netphen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Fasanenweg-Forststraße", Gemarkung Hainchen

Maßstab 1:500

0 — 20 — 40 Meter

N



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. 90), 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 25.04.2018 die vorliegende Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Legende

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA — 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.

1 — 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 Traufl ä nge 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

447,6 — Höhenaufnahme

mögliche Grundstücksgrenze

Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Netphen im Fachbereich Stadtplanung und Wirtschaftsförderung im Rathaus, Amtstraße 2 + 6, 57250 Netphen, eingesehen werden.

Übersichtsplan

N

Maßstab 1:7.500



Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht. Für die Höhenangaben ist die Stadt Netphen verantwortlich.

Stand des Katasternachweises: _____

Siegen, den _____

Kreis Siegen-Wittgenstein
Der Landrat
Fachservice Liegenschaftskataster und Geoinformation
Im Auftrag

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Netphen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am _____ .

Bürgermeister — Schriftführer/in

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **20.02.2018** bis **23.03.2018** einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am **12.02.2018**. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **09.02.2018** über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum **23.03.2018** aufgefordert.

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Diesen Bebauungsplan hat der Rat der Stadt Netphen in seiner Sitzung am **25.04.2018** als Satzung beschlossen. Er gilt als lose Anlage zur Niederschrift dieser Sitzung.

Netphen, **04.05.2018**

Bürgermeister — Schriftführer/in

Schlussbekanntmachung und Inkrafttreten

Diese Satzung sowie Ort und Zeit der Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes einschl. Begründung sind gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am _____ ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Bürgermeister

Stadt Netphen

Amtsstraße 2 + 6 - 57250 Netphen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Fasanenweg-Forststraße", Gemarkung Hainchen

	Maßstab
	1:500

765 x 775 mm