A. Festsetzungen gem. § 9 und 2 BauGB

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet
i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.1.

WA / 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.
i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.1.2.

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. §16 BauNVO
i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.1.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO
i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.2.

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §20 BauNVO
i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.3.

FH
max. 431,63 m ü. NHN — maximal zulässige Firsthöhe
i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.4

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o
E — Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig
i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.3.1.

Baugrenze
i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.3.2.

4. Planung, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
i.V.m. textlicher Festsetzung A.4.2., A.4.3. und A.4.4.

Teil-Geltungsbereich II-IV

5. Sonstige Planzeichen

G-F-L — Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen

Begünstigte: (A) = Anlieger
(B) = Ver- und Entsorgungsbetriebe
(C) = Feuerwehr

Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW - örtliche Bauvorschriften -

SD — Art der zulässigen Dachform
i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. B.

45° - 53°
28° - 53° — Grad der Dachneigung
i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. B.

Gebiet I
Gebiet II — Abgrenzung der Gebiete I und II

7. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen ohne Festsetzungscharakter

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 "Ortsmitte Hainchen"

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

567,5 — Geländehöhenpunkt über DHHN2016

Böschung

92 — Flurstücknummer

Flurgrenze

mögliche neue Grundstücksgrenzen

Präambel

Die Stadt Netphen hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am . . .2024 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen:

- **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 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023.
- **Baugesetzbuch (BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023/ Nr. 394)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023/ Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1, § 2 und 6 BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

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

(3) Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude im Bereich der rückwärtigen Bebauung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.2. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.3. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.4. Höchstmaß baulicher Anlagen
(§ 18 Abs.1 BauNVO)

Für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die maßgebliche Gebäudeoberkante der baulichen Anlage anzurechnen:
- bei Satteldächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.

Die Firsthöhe wird auf max. 430,04m, 432,03m bzw. 434,95m ü. NHN festgesetzt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1. Bauweise
(§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und einer Länge von höchstens 50 m.

3.2. Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

3.2.1. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

3.2.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

a. Garagen und Carports mit einer Brutto-Grundfläche von größer 30m² sowie Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
b. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite unmittelbar parallel zu Verkehrsfläche unzulässig.

4. Pflanzgebote

Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. §1a Abs. 3 BauGB

4.1. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Flächen je Grundstück als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) spätestens drei Jahre nach abschließender Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens gemäß § 84 BauO NRW 2018 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Baustoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind auf bis zu 10% der nicht überbauten Fläche zulässig. Es ist nur die Verwendung von offen-porigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

4.2.

In der externen Ausgleichsfläche "Teil-Geltungsbereich II" sind die folgenden Maßnahmen bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen:
- fachgerechtes Anpflanzen von 3 Bäumen der Pflanzliste 1
- Pflanzabstand der Bäume von mind. 8 m;
- mit dauerhafter Pflege und Ersatz nach Abgang

4.3.

In der externen Ausgleichsfläche "Teil-Geltungsbereich III" sind die folgenden Maßnahmen bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen:
- fachgerechtes Anpflanzen von 4 Bäumen der Pflanzliste 1
- Pflanzabstand der Bäume von mind. 8 m;
- mit dauerhafter Pflege und Ersatz nach Abgang

4.4.

In der externen Ausgleichsfläche "Teil-Geltungsbereich IV" sind die folgenden Maßnahmen bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen:
- fachgerechtes Anpflanzen von 3 Bäumen der Pflanzliste 1
- Pflanzabstand der Bäume von mind. 8 m;
- mit dauerhafter Pflege und Ersatz nach Abgang

Pflanzliste 1

Es muss sich um virusfreie oder virusfrei getestete Sorten/Arten mit einer Pflanzqualität von mind. 2x verschult und einem Stammumfang von 10-12 cm handeln. Die Obsthochstämme müssen weiterhin den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen) entsprechen, eine zweijährige Krone besitzen und eine Mindesthöhe des Kronenansatzes von 180 cm aufweisen.

Äpfel
Bismarckapfel
Dicker vom Hunsrück
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Ontario
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Roter Booskop
Rote Sternrenette
Schafsnase
Schöner von Boskoop
Schneeapfel
Ontario
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Roter Booskop
Rote Sternrenette
Schafsnase
Schöner von Boskoop
Schneeapfel

Birnen
Alexander Lukas
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne

Zwetschgen
Bühlers Frühzwetschgen
Ortenauer Hauszwetschgen
Wangenheims Frühzwetschge

B. Nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW

Gestalterische Vorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortsmitte Hainchen" Gemarkung Hainchen gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW

GEBIET I: (Festgelegte Schutzzone der erhaltenswerten Ortslage)

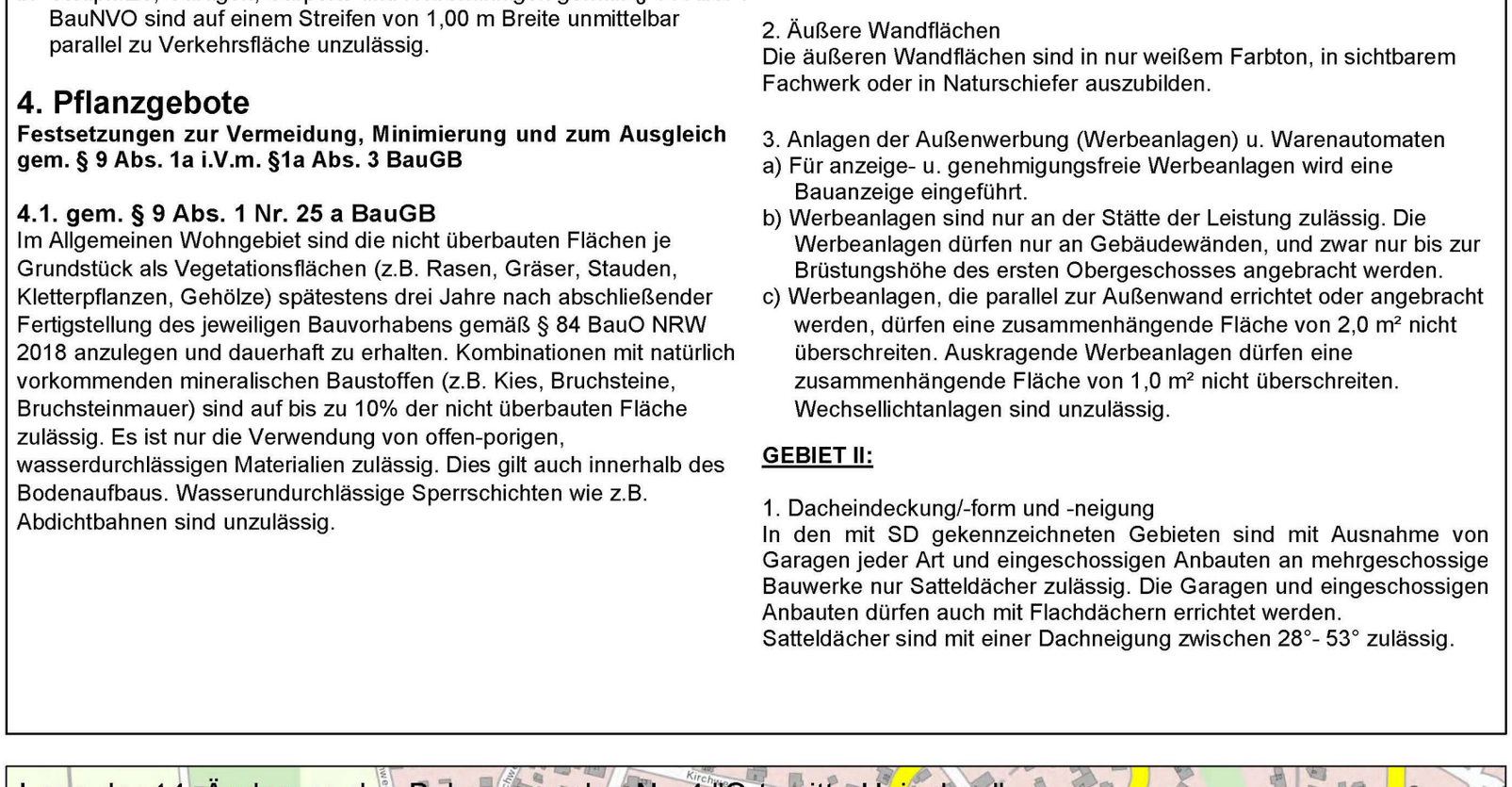
1. Dacheindeckung/-form und -neigung
Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45°- 53° zulässig. Ausnahmsweise kann bei eingeschossigen Anbauten an mehrgeschossige Bauwerke ein Flachdach zugelassen werden.
Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Naturschiefer zulässig.

2. Äußere Wandflächen
Die äußeren Wandflächen sind in nur weißem Farbton, in sichtbarem Fachwerk oder in Naturschiefer auszubilden.

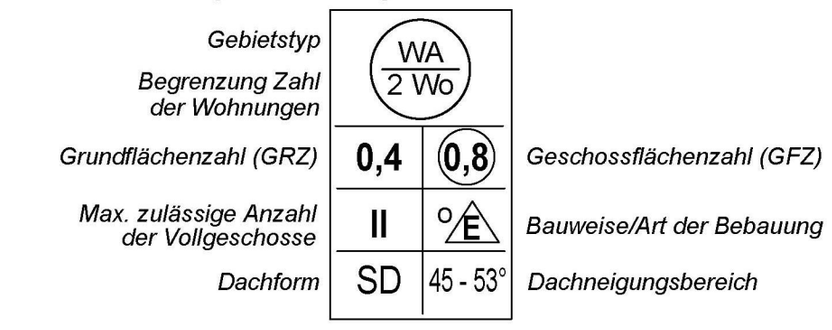
3. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) u. Warenautomaten
a) Für anzeige- u. genehmigungsfreie Werbeanlagen wird eine Bauanzeige eingeführt.
b) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudewänden, und zwar nur bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses angebracht werden.
c) Werbeanlagen, die parallel zur Außenwand errichtet oder angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Auskragende Werbeanlagen dürfen eine zusammenhängende Fläche von 1,0 m² nicht überschreiten. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

GEBIET II:

1. Dacheindeckung/-form und -neigung
In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind mit Ausnahme von Garagen jeder Art und eingeschossigen Anbauten an mehrgeschossige Bauwerke nur Satteldächer zulässig. Die Garagen und eingeschossigen Anbauten dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden.
Satteldächer sind mit einer Dachneigung zwischen 28°- 53° zulässig.



Erläuterung der Nutzungsschablone



C. Hinweise

1. Bodendenkmale

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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750, Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zu Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens / Kampfmittel

Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassen Deponie innerhalb des Kreisgebietes Olpe zu verbringen.
Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.
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.

3. Artenschutz und Bauzeiten

Durch die bauliche Nutzung selbst, sowie auch die Vorbereitung derselben, darf nicht gegen das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Insbesondere sind die §§ 39 und 44 zu beachten. Im Rahmen der Bauvorbereitung sind insbesondere Vegetations- und Oberbodenbeseitigungen artenschutzrechtlich von Belang. Eingriffe zur Realisierung des Bebauungsplans, wie explizit die Beseitigung von Gehölzen und sonstiger Vegetation, dürfen lediglich außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September begonnen werden.
Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4. Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Fauna

Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen der Planung auf die örtliche Tierwelt sollen Bautätigkeiten auf die Monate August bis März eines Jahres minimiert werden, da dieses Zeitfenster außerhalb der kritischen Brut- und Aufzuchtzeiten der meisten Tierarten liegen. Sofern die Bautätigkeit trotz dieser Empfehlung vorwiegend im Sommerhalbjahr stattfindet, können hieraus ggfs. entstehende artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden, wenn parallel zu den Baumaßnahmen eine fachliche Umweltbegleitung durchgeführt wird.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes sowie der städtischen Abwassersatzung zu beseitigen.

6. Insektenschutz

Der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz ist vor den Hintergrund des Insektenschutzgesetzes welches zum 1. März 2022 in Kraft getreten ist, bei der Planung und Ausführung zu beachten.

7. Begrünung nicht überbauter Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung dar. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der nicht überbauten Flächen dieser Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sollen die baulichen Anlagen begrünt werden, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

8. Werbeanlagen

Bezüglich Werbeanlagen im WA-Gebiet wird auf § 10 BauO NRW hingewiesen.

