Stadt Netphen

Bebauungsplan Nr.15 "Auf dem Kirrweg" der Stadt Netphen im Ortsteil Hainchen

Präambel

Die Stadt Netphen hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 15.06.2023 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 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072), in Kraft getreten am 1. Juni 2022 durch Bekanntmachung vom 7. März 2022 (GV. NRW. S. 286).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. 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 Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023

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 durch 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

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 i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.1.

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

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

FH max. 430,45m ü. NHN — maximal zulässige Firsthöhe i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.4.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze gem. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO 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

Teil-Geltungsbereich II;IV — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft i.V.m. textlicher Festsetzung A.4.3., A.4.4. und A.4.5.

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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.1.

28° - 53° — Grad der Dachneigung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. B.1.

7. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen ohne Festsetzungscharakter

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 "Örtsmitte Hainchen"

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

567,5 — Geländehöhenpunkt über DHHN2016

Böschung

92 — Flurstücknummer

mögliche Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 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) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetrieb.

(4) Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude 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. 430,45 m ü. NHN festgesetzt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
(§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und einer Länge von höchstens 50m.

3.2. Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
(§ 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 zur 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. 25a 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. gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Je Wohngebäude ist auf dem Grundstück ein Hochstamm der nachfolgenden Pflanzliste 1 fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Maßnahme muss spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Pflanzliste 1

Birke	Betula i.Arten
Weiß-und Rotdorn	Crataegus spec.
Hahnendorn	Crataegus crus-gallii
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Felsenbirne	Amelanchier i.Arten und Sorten
Kornelkirsche	Cornus mas
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Mispel	Mespilus germanica i.S.

Pflanzqualität: Stammumfang 10-12 cm oder Mehrtrieber als verpflanzte Heister mind. 150/200, oder ein Obstbaumhochstamm der Pflanzliste 2. Pflanzabstand der Bäume von mind. 8 m.

4.3.
In der externen Ausgleichsfläche "Teil-Geltungsbereich II" sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:
- fachgerechtes Anpflanzen von 12 Bäumen der Pflanzliste 2
- Pflanzabstand der Bäume von mind. 8 m
- mit dauerhafter Pflege und Ersatz nach Abgang
Die Maßnahme muss spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchgeführt werden.

4.4.
In der externen Ausgleichsfläche "Teil-Geltungsbereich III" sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:
- fachgerechtes Anpflanzen von 14 Bäumen der Pflanzliste 2
- Pflanzabstand der Bäume von mind. 8 m
- mit dauerhafter Pflege und Ersatz nach Abgang
Die Maßnahme muss spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchgeführt werden.

4.5.
In der externen Ausgleichsfläche "Teil-Geltungsbereich IV" sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:
- fachgerechtes Anpflanzen von 5 Bäumen der Pflanzliste 2
- Pflanzabstand der Bäume von mind. 8 m
- mit dauerhafter Pflege und Ersatz nach Abgang
Die Maßnahme muss spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Pflanzliste 2
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

Birnen
Alexander Lukas
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne

Zwetschgen
Bühlers Frühzwetschgen
Ortenauer Hauszwetschgen
Wangenheims Frühzwetschge

B. Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW
Gestalterische Vorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Auf dem Kirrweg" Ortsteil Hainchen gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW

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.

2. Dachbegrünung
Flachdächer >10 m² (Neigung 0° - 15°) sind mind. mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mind. 8 cm zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 (1) 25 BauGB). Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

C. Hinweise

1. Bodendenkmale
Bodendenkmale sind nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmale wie z.B. kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde in Form von Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Verfärbungen der Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Netphen als Unterer Denkmalschutzbehörde 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 die 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.

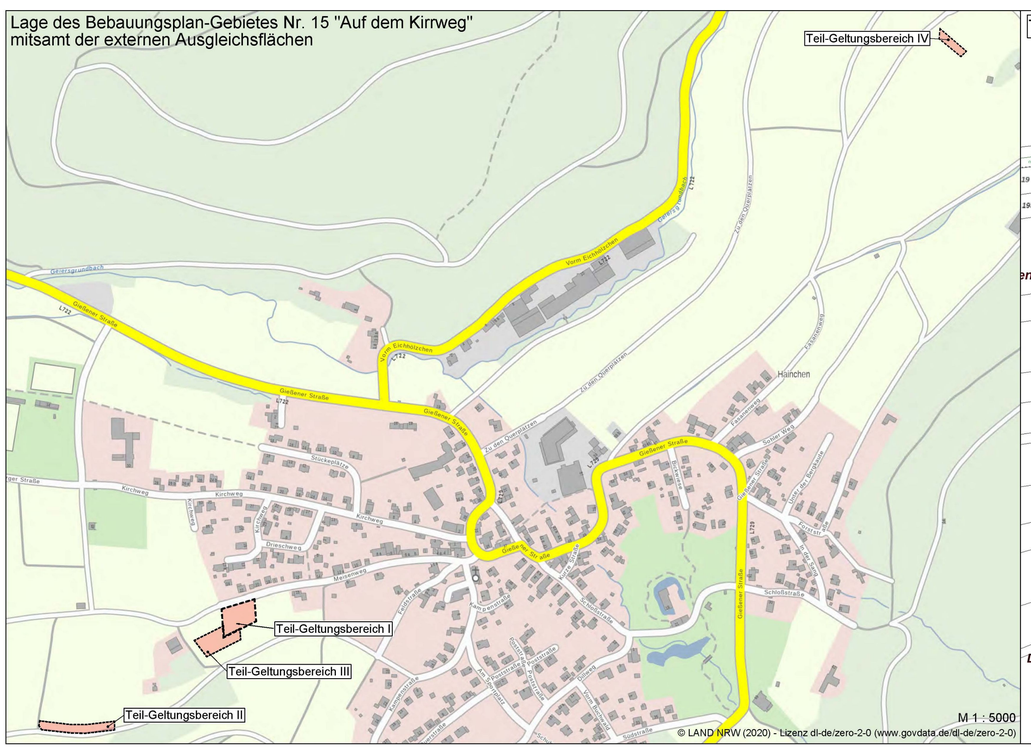
7. Begrünung nicht überbauter Flächen
Nicht überbaute Flächen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

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

Erläuterung der Nutzungsschablone

Gebietstyp	WA 2 Wo	
Begrenzung Zahl der Wohnungen		
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	*Geschossflächenzahl (GFZ)* 0,8
Bauweise/Art der Bebauung	o E	*Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse* II
Zulässige Dachformen	SD	*Zulässige Dachneigungen* 28° - 53°

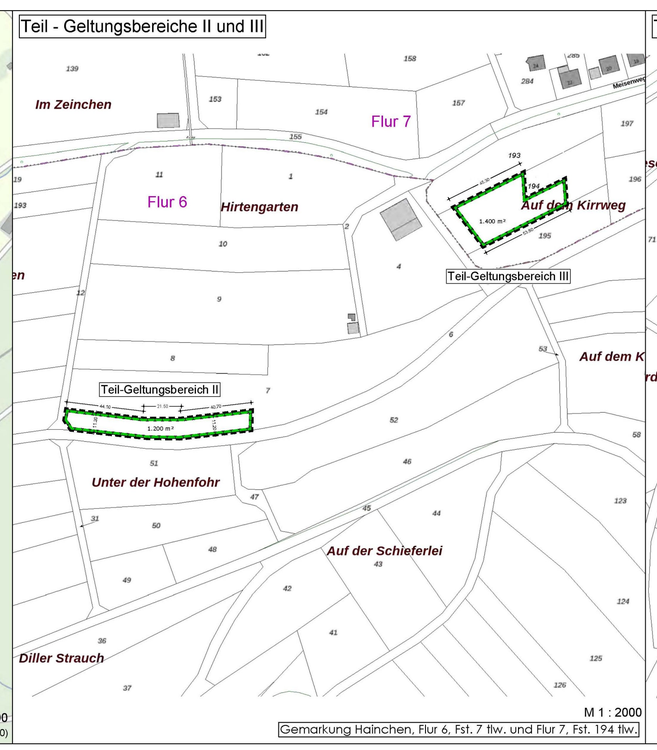
Lage des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 15 "Auf dem Kirrweg" mitsamt der externen Ausgleichsflächen



M 1 : 5000

© LAND NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

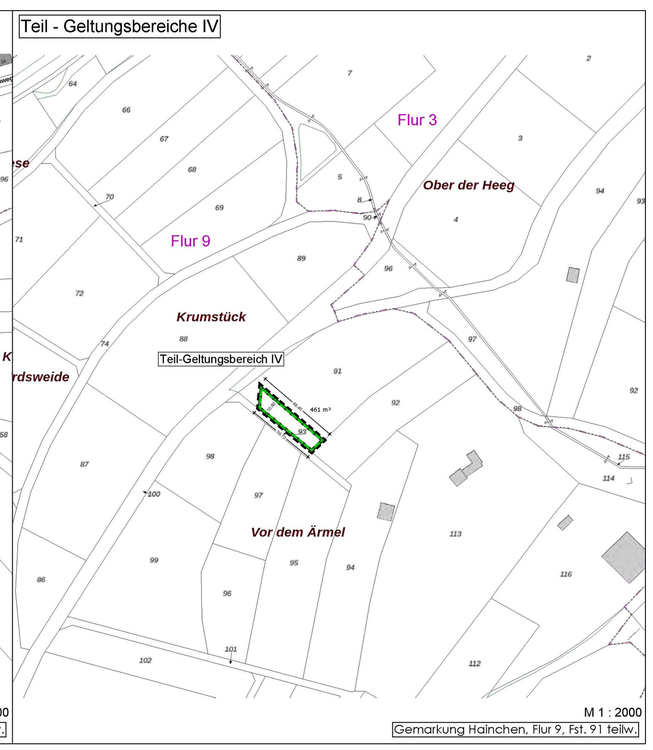
Teil - Geltungsbereiche II und III



M 1 : 2000

Gemarkung Hainchen, Flur 6, Fst. 7 tlw. und Flur 7, Fst. 194 tlw.

Teil - Geltungsbereiche IV



M 1 : 2000

Gemarkung Hainchen, Flur 9, Fst. 91 teilw.