Legende

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA — Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

allgemein zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und der Pflege ihrer Bewohner dienen.

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Maximale Anzahl der Vollgeschosse

GH max. — Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe = GH max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) als Höchstmaß.

Über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN).

Aufgrund der heute noch nicht absehbaren Erforderlichkeit technischer Aufbauten für Belüftung, Klimatisierung etc. ist eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen um ein begrenztes Maß von 2,0 m zugelassen. Diese müssen mindestens 1,0 m vom Gebäuderand zurücktreten. Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung auf höchstens 10 % der Dachfläche beschränkt, um einem Wildwuchs von technischen Aufbauten entgegen zu wirken. Anlagen zur solaren Energiegewinnung fallen jedoch nicht unter diese Regelung und werden in dieser Hinsicht unter dem Aspekt des Klimaschutzes begünstigt.

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

WA — Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

a) Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
b) Nebenanlagen sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.

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

Straßenverkehrsflächen (öffentlich), Bestand

Einfahrtsbereich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (öffentlich), Spielplatz

Anpflanzung von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Im Gebiet WA-Gebiet ist je 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Zur Bepflanzung sind die Gehölze der nachfolgenden Auswahlliste zu verwenden.
Pflanzliste 1: heimische Baumarten:Schwarzerle (Alnus glutinosa) Esche (Fraxinus excelsior) Stieleiche (Quercus robur)
Die aufgeführten Pflanzenarten können im Einzelfall durch folgende Arten ersetzt bzw. ergänzt werden.
Hainbuche (Carpinus betulus) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Rotbuche (Fagus sylvatica) Vogelkirsche (Prunus avium) Traubenkirsche (Prunus padus)
Mit der Bepflanzung ist ein Abstand von 1,50 m zu den angrenzenden Flächen einzuhalten. Der Abstand der anzupflanzenden Bäume untereinander soll zwischen 8 und 10 m betragen.
Die Qualität sollte mindestens betragen:
Bäume: Hochstämme oder Solitäre, 3-4 x verpflanzt, 400-500 cm Höhe.
Im WA-Gebiet sind die nicht überbauten Flächen je Grundstück als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) bis spätestens zwei Jahre nach abschließender Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens gemäß § 84 BauO NRW 2018 anzulegen, zu erhalten und ggf. in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind 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.

Erhalt von Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Erhalt von Bepflanzungen
Während der Bauphase sind die Flächen mit einem Schutzzaun zu versehen.

Sonstige Planzeichen

Ga/St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze incl. Garagen mit deren Zufahrten

Im WA-Gebiet sind Garagen und Stellplätze nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga/St gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 1,00 m vom Fahrbahnrand einhalten.

Müll — Müllabstellplatz, Nutzung am Tage der Leerung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

L — Leitungsrechte (L) zugunsten des Abwasserverbandes Netphen und der angrenzenden Grundstückseigentümer

Generell gilt:
Bepflanzungen, Versiegelung und/oder Geländemodellierungen im Bereich der mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

Sichtflächen sind oberhalb von 0,60 m, gemessen von OK-Fahrbahn, von allen Sichthindernissen freizuhalten.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung mit Kennziffer	Maximale Anzahl der Vollgeschosse Bauweise
GRZ	GFZ

Maximale Höhe baulicher Anlagen

Besondere Anforderungen an die Gebäudegestaltung:

1. Im Geltungsbereich sind Satteldächer zulässig. Für untergeordnete eingeschossige Bauten sind auch Flachdächer zulässig.
   Die Dachneigung bei Satteldächern darf max. 45° betragen.
2. Bei geneigten Dächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
   a. Pfannen, b. Bitumenschindeln, c. Kunstschieferschablonen, d. Naturschieferschablonen.
   Es sind für diese Materialien nur die Farben Grau und Braun zulässig. Als Grauton ist mind. basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.
   Dachgauben sind nur bei Dachneigungen größer 42° zulässig.
3. Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
4. Alternative Dacheindeckungen wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. sind zulässig.

II. Hinweise

Bodeneingriffe (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 zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

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 (ohne bodenrechtlichen Bezug)
Um die Erfüllung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

V 1 Fällzeitbeschränkung Gehölze (Vögel, Fledermäuse)
Die Fällung von Gehölzen und die Beseitigung aller Vegetation darf nur in der Zeit von **Mitte November bis Ende Februar**, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, durchgeführt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden wird.
Im Zuge aller Vegetationsbeseitigungen sind Bodenarbeiten und Bautätigkeiten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz aller besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu beachten (Verbot des Tötens, Verletzens oder erheblichen Störens von Individuen sowie Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs-, Ruhe- und sonstigen Lebensstätten derselben).

V 2 Verzicht auf einen Arbeitsraum im Bereich der Böschungen im Südwesten des Plangebietes (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling)
Während der Bautätigkeiten ist im Bereich der Böschung entlang des "Veilchenwegs“ auf einen Arbeitsraum zu verzichten. Diese Bereiche sind durch die Aufstellung eines Bauzaunes zu schützen. Folgende Maßnahmen sind in diesem Bereich zu unterlassen:
- Lagerung von Baustoffen
- Abstellen oder Lagern von Werkzeug oder Baumaschinen
- Befahren mit Baumaschinen

Zum Erhalt der Population des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings wird die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche zum „Erhalt von Bepflanzungen“ zukünftig jährlich einmal Ende Mai / Anfang Juni und einmal ab dem 15. September gemäht.

V 3 Insektenfreundliche Beleuchtung
Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.400 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60 C° erwärmen. Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.
Auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ des Bundesamtes für Naturschutz (2019 / BfN-Skript 543 / online abrufbar unter: https://www.bfn.de/sites/default/files/2022-05/skript543_4_aufl.pdf) – wird verwiesen.

Begrünung nicht überbauter Flächen
Nicht überbaute Flächen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

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

Beachtung bei Ausschachtungsarbeiten
Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge von Ausschachtungsarbeiten die Standfestigkeit des Gehweges jederzeit gewährleistet bleiben muss.

Stellplatzanzahl
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Netphen.

Klimaanpassung und Klimaschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Klimaatlas NRW einsehbare „Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW“ für den seltenen Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) und für den extremen Starkregen (90 mm/h) in Teilen des geplanten Gebäudebereichs des Bebauungsplans Überflutungen ausweist. Hierbei muss örtlich mit Überflutungstiefen von bis zu ca. 0,15 m (seltener Starkregen) bzw. 0,2 m (extremer Starkregen; vgl. Abb. 1) gerechnet werden. Auf diesen Sachverhalt wird vorsorglich hingewiesen und empfohlen, diese Auswirkungen insbesondere im Kontext einer barrierefreien Planung bei der topografischen Gestaltung des Geländes (z. B. durch langegezogene Anrampungen) und gegebenenfalls bei der Bebauung selbst z. B. durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen, die den Eintritt von Oberflächenabflüssen in Gebäudeöffnungen verhindern) zu berücksichtigen, um potenzielle Überflutungsschäden zu vermeiden bzw. zu verringern. In diesem Zusammenhang sei zudem angemerkt, dass einerseits in mehreren Regionen in Deutschland bereits Starkregenereignisse aufgetreten sind, die das Szenario „extremer Starkregen“ übertroffen haben und andererseits eine Zunahme von Starkregenereignissen im Zuge des Klimawandels wahrscheinlich ist.
Durch eine weitere Zunahme der Anzahl der heißen Tage (Tmax ≥ 30 °C), Sommertage (Tmax ≥ 25 °C) und der Dauer von Hitzeperioden insbesondere für vulnerable Personengruppen, wie sie in solchen sozialen Einrichtungen betreut werden, entstehen gesundheitliche Risiken.

Folgende Maßnahmen dienen dem Zweck, die lokale Hitzebelastung auch langfristig zu reduzieren und/oder zu einer Kühlung von Gebäuden und der umliegenden Außenflächen und sollten bei der Umsetzung von Baumaßnahmen Berücksichtigung finden:
- Außenliegender Sonnenschutz zur Verschattung von Fenstern (z. B. durch Jalousien, Rollläden, Markisen) ,
- Verschattung von Aufenthaltsbereichen im Freien (z. B. durch Sonnensegel),
- Verwendung von hellen Oberflächenmaterialien am Gebäude und versiegelten Freiflächen,
- Flächige und dauerhaft zu erhaltende Dachbegrünung,
- Fassadenbegrünungen,
- Begrünung von unbebauten Flächen, Pflanzung von Bäumen als natürliche Verschattung vor Fenstern und Fassaden.

III. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Bauliche Anlagen

21 — Gebäude Bestand

Grenzen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

130 — Flurstücksnummer

⊗ KD 436.21 KS 434.39 FH 451.39 TH 448.34 — Höhenpunkt in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN), Höhe Kanaldeckel (KD) / Höhe Kanalsohle (KS)
TH= Traufhöhe, FH = Firsthöhe

Regenwasserkanal

Schmutzwasserkanal

436,5 m — Bestandshöhe in Meter über Normalhöhennull (ü.NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN)

IV. Anlagen

- Zu dieser Bebauungsplanänderung gehört eine Begründung
- Zu dieser Bebauungsplanänderung gehört eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)