A. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete
gemäß § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

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,

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

GH max üNHN zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern als Maximalmaß über Normalhöhe Null

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 entsprechend den Angaben in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.

Grundflächenzahl gemäß § 17 und § 19 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit 0,4 als Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Geschossflächenzahl gemäß § 17 und § 20 BauNVO

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit 0,8 als Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO

II zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit II (zwei) klarstellend festgesetzt. Es zählt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen.

Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

max. 2WE max. zulässige Zahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten sind höchstens zwei Wohneinheiten je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB ; §§ 22-23 BauNVO

Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

o offene Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten wird gemäß der umgebenden Bebauung eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern (ED) festgesetzt.

Firstrichtung

Firstrichtung

Die Firstrichtung wird gemäß Plandarstellung parallel zur Südstraße festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen dürfen von der Firstrichtung abweichen.

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Nicht überbaubare Flächen gemäß § 23 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Flächen – ausgenommen die Flächen, die nicht im Bereich der Flächen liegen die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind – sind Garagen und Carports mit einer Brutto-Grundfläche von größer 30 m² sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind unmittelbar an der Verkehrsfläche zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baufelder zulässig.

4. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Natur, Landschaft und Umwelt

gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist – außerhalb der anzulegenden Gehölzstreifen A 1.1 und A 1.2 – pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche je ein Obstbaum der Pflanzliste anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind bis spätestens drei Jahre nach abschließender Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens gemäß § 84 BauO NRW 2018 anzulegen, zu erhalten und ggf. in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Pflanzliste

Obstbäume: Dülmener Rosenapfel, Riesenboikenapfel, Rote Sternrenette, Winterglockenapfel, Köstliche aus Charneux (Birne), Hauszwetsche
Pflanzabstand: mind. 10 x 10 m
Pflanzqualität: Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 180–200 cm Höhe

Private Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB
Die darüberhinausgehenden nicht überbauten Flächen je Grundstück sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) bis spätestens drei 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 auf bis zu 10 % der nicht überbauten Fläche zulässig. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Flächenhaft aufgebrachte, wasserundurchlässige Sperrschichten, z. B. Abdichtbahnen, sind unzulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

A1 Ausgleichsmaßnahme Haselmaus
Der südwestliche Teil des Gehölzbestandes - Fläche A 1.1 - ist zu erhalten. Am südöstlichen Rand des Plangebietes - Fläche A 1.2 - sind Gehölzstrukturen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste Waldrand). A 1.2 ist entsprechend bereits vor einer Abstockung des Gehölzbereichs auf Flurstück 105 umzusetzen. In die verbleibenden Gehölzbereiche sind insgesamt mind. 5 Haselmaus-Tubes als Ausweichhabitate bereits vor Eingriff naturschutzfachlich einzubringen und funktional vorzuhalten. Die Anbringung der Haselmaus-Tubes ist bereits vor der motormanuellen Gehölzfreistellung des Flurstücks 105, spätestens zum 15. September eines Jahres, fachgerecht abzuschließen sowie zu dokumentieren (ASP I Mestermann 2025, Kapitel 7.4).

A 2 Kompensationsmaßnahme
Gemarkung Hainchen, Flur 4, Flurstück 92. Entwicklung von Laubmischwaldflächen und Ausbildung eines Waldrandes auf Kalamitätsflächen entsprechend der untenstehenden Pflanzliste. Die Kompensationsmaßnahme ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn umzusetzen (Nachweis des Kompensationsbedarfes und Festsetzungen zur Bepflanzung: Umweltbericht Mestermann 2025 S. 37 ff. und S. 51).

Pflanzliste A1 und A2:
Waldrand
Ausgehend vom Wald werden zunächst auf 5 m bodenständige Laubbäume II. Ordnung wie Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche und die u. g. Sträucher gepflanzt. Im Anschluss werden auf 5 m Breite in Gruppen vereinzelt bodenständige Gehölze wie Schlehe, Weißdorn, Gemeiner Schneeball, Hasel und Hunds-Rose gepflanzt. Im Laufe der natürlichen Sukzession wird sich ein geschlossener Gehölzsaum entwickeln. Den Gehölzen vorgelagert ist ein ca. 5 m breiter Krautsaum mit Gräsern und Hochstauden zu entwickeln.
Es ist in forstüblichen Verbänden mit geeignetem Sortiment und aus gebietseigener Herkunft, bei Forstpflanzen nach Forstvermehrungsgesetz, anzupflanzen.

Pflanzenarten:
Bäume 2. Ordnung: Vogel-Kirsche (Prunus avium), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris)
Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Rhamnus frangula), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pflanzgröße / Pflanzabstand:
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2–3 x verpflanzt, 150–175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3–4 Pflanzen auf 50 % der Fläche
Sträucher: v. Strauch, 3–5 Triebe, 100–150 cm
Der Pflanzabstand in den Reihen beträgt 1,5 x 1,5 m.
Hinweise:
Zudem ist der Krautsaum jährlich im Spätsommer/Frühherbst zu mähen, um eine Verbuschung zu verhindern.

Laubmischwald
Angrenzend an den Waldrand ist ein Laubmischwald aus den u. g. heimischen Laubbaumarten zu entwickeln.
Pflanzarten:
- Hauptbaumart: Eiche (Stieleiche/Traubeneiche) mit 70 %
- Nebenbaumart: Buche und Hainbuche bis 30 % sowie Zwischen- und Unterstand aus Buche/Hainbuche
- Begleitbaumarten: Ahorn, Linde, Kirsche, Elsbeere, Birke, Vogelbeere, Schwarzerle 10 %

Pflanzgröße / Pflanzabstand:
Es ist in forstüblichen Verbänden (1,5 x 1,0 m oder 2,0 x 1,0 m) mit geeignetem Sortiment und aus gebietseigener Herkunft, bei Forstpflanzen nach Forstvermehrungsgesetz, anzupflanzen.
Hinweise:
Zum Schutz vor Verbiss von Wild ist die Anpflanzung bis zu einem Alter von max. 10 Jahren durch einen Wildschutzzaun einzuzäunen oder die Pflanzen mit Wuchshüllen zu versehen.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bauliche Schallschutzanforderungen gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Der maßgebliche Außenlärmpegel sowie die daraus resultierenden Anforderungen an die Bau-Schalldämm-Maße (R'w,res) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln und nachzuweisen. Der Konflikt kann gelöst werden, wenn unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten und Nutzungen, gemäß der DIN 4109 Teil 1 entsprechende Maßnahmen wie die Grundrissgestaltung und die Abschirmung der Außenbereiche berücksichtigt werden.

7. Sonstige Planzeichen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Entlang der Landesstraße L 729 (Gießener Straße) wird ein 10 m breiter Streifen als anbaufreie Zone festgesetzt, welcher von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

8. Planzeichen ohne Normcharakter

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Bestandsgebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenzen mit Vermessungspunkten und Flurstücksnummer

Flurgrenze


Höhenlinien in 1-Meter-Schritten (NHN)
(Quelle: GeoBasis.nrw, Datenkonvertierung: SIT)

B. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 89 BauO NRW (2018) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dächer und Dachaufbauten
Dachform, Dachneigung
In Anlehnung an die ortstypische Dachlandschaft sind bei Hauptdächern ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 38° zulässig. Bei Nebengebäuden sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer und deren Kombination zulässig.

Dacheindeckung, Material, Farbe
Im Plangebiet sind nur Dacheindeckungen mit matten und seidenmatten Oberflächen zulässig. Reflektierende Oberflächen wie z.B. glänzend glasierte Dachpfannen und glänzende Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude sind aufeinander abzustimmen, dies betrifft auch die Eindeckung von Dachgauben.

Bei harten Dachdeckungen (wie z.B. Pfannen, Ziegel, Natur- oder Kunstschieferschablonen) sind nur die Farben Grau und Braun zulässig. Als Grauton ist mindestens Basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton ist mindestens Nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen. Weiche Dachdeckungen sind für geneigte Dächer nur in Kombination mit Gründächern zulässig. Gründächer sind zulässig.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen, sofern diese mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7° ausgeführt werden.

Dachaufbauten
In Anlehnung an die ortstypische Dachlandschaft müssen Dachgauben in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Dachaufbauten bei geneigten Dächern sind zulässig, wenn diese max. 50 % der Firstlänge ausmachen.

Fotovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen
Fotovoltaik- und Solaranlagen sind auf Dachflächen von baulichen Anlagen zulässig.
Bei der Anordnung der Fotovoltaik-Elemente und Solaranlagen auf den Dachflächen ist eine zusammenhängende, homogene Anordnung der Elemente zu berücksichtigen.

C. Hinweise

Artenschutz
Bei Bodenarbeiten und Bautätigkeiten sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG 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). Weitere Informationen zum Artenschutz sowie bezüglich der konkret zu berücksichtigenden Arten sind zu finden im Internet-Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW oder zu erhalten bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein.

Vermeidungsmaßnahme Vögel
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der genannten Vogelarten (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss vor der Entfernung der Gehölzflächen durch eine Umweltbaubegleitung überprüft werden, ob die Flächen von den Gehölzbrütern als Brutstandort genutzt werden. Sind die Flächen frei von einer Quartiernutzung, können die Räumungsmaßnahmen durchgeführt werden. Sollten die Flächen als Brutstandort genutzt werden, darf die Flächeninanspruchnahme erst nach dem Ende der Brutzeit erfolgen.

Vermeidungsmaßnahmen Haselmaus
Zur Vermeidung der Tötung von Haselmäusen sollten die Fällarbeiten des Gehölzbestandes innerhalb der Winterruhe der Haselmäuse (November bis Februar) durchgeführt werden. Die Wurzelstöcke dürfen nicht beeinträchtigt werden, da Haselmäuse in diesen überwintern könnten. Die Fällarbeiten sind ausschließlich motormanuell mit möglichst geringer Beanspruchung der Laub- und Humusschicht durchzuführen. Das im Zuge der Fällarbeiten anfallende Holz darf nicht auf der Fläche gelagert oder gehäckselt werden. Es würde im Folgenden zur Einrichtung kurzfristig verfügbarer Winterquartiere genutzt. Ab Mai kann dann mit der Rodung der Wurzelstöcke der Sträucher und Gehölze im Plangebiet begonnen werden. Zu dieser Zeit haben die überwinternden Haselmäuse ihre Quartiere in den Wurzelstöcken sicher verlassen. Eine Nutzung der Wurzelstöcke sowie der umgebenden Fläche durch andere planungsrelevante Tierarten ist nicht anzunehmen. Gleichwohl ist vor der Durchführung der Rodungsarbeiten im Zuge einer umweltfachlichen Baubegleitung eine Kontrolle der Fläche durchzuführen, um sicherzustellen, dass diese frei von Vogelnestern ist.
Zudem ist bei Gehölzfreischnitt im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und 01.05. des Folgejahres (nach Schnitt) auf eine Befahrung der Gehölzfläche auf Flurstück 105 vollständig zu verzichten.
Bei der Umweltbaubegleitung sind die Flächenbesichtigungen vorzugsweise mit Fotodokumentation zu protokollieren. Es ist zu beschreiben, wie die arten- und naturschutzrelevanten Arbeiten und Maßnahmen, ihre konkrete Umsetzung im Baubetrieb / Bauablauf, Empfehlungen der Umweltbaubegleitung zu ggf. erkannten Mängeln sowie die zeitlichen Vorgaben zu deren Umsetzung / Erledigung etc. erfolgten. Der Unteren Naturschutzbehörde sind die Protokolle unaufgefordert zur Verfügung zu stellen. Der Leitfaden „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW“, in seiner aktualisierten Fassung aus dem Jahr 2021, bietet dabei den geltenden naturschutzfachlichen Rahmen hinsichtlich des konkreten Inhalts und des (zeitlichen) Ablaufs eines maßnahmenbezogenen sowie populationsbezogenen Monitorings.
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 berührt bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Beleuchtung
Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Verlustes von Insektenbeständen und –arten sowie des zum 01. März 2022 in Kraft getretenen Insektenschutzgesetzes (Novellierung des BNatSchG u.a. durch Hinzunahme des neuen § 41a) wird auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz (BfN-Skript Nr. 543) hingewiesen.

Bergbau
Die Fläche des Plangebietes ist von ehemaligen Bergbautätigkeiten nicht betroffen (Quelle: Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, www.gdu.nrw.de).

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 (Tel. 02738 603-0) und / oder dem LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax02761/93752-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Kampfmittelrückstände
Das Plangebiet liegt außerhalb von Kampfmittelverdachtsflächen. Sollten dennoch bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Netphen als örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen und / oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – (Tel. 02931/82-3880, Fax 02331/69270) zu verständigen.

Mutterboden
Zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) ist nicht belasteter Oberboden, der im Rahmen der Bauarbeiten ausgehoben wird, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen; zusätzlich ist die DIN 18915 anzuwenden.

Schutzgut Pflanzen
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

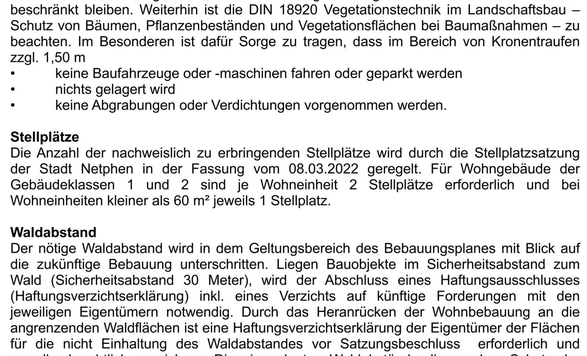
- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

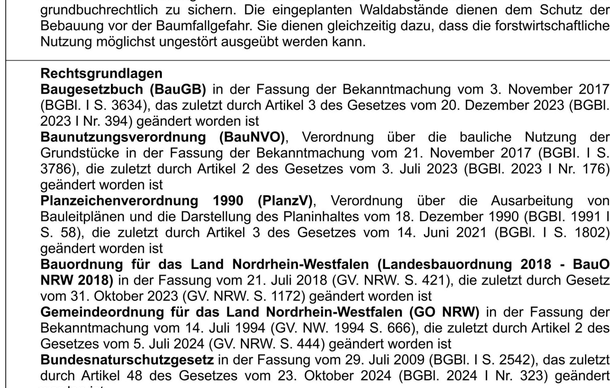
Stellplätze
Die Anzahl der nachweislich zu erbringenden Stellplätze wird durch die Stellplatzsatzung der Stadt Netphen in der Fassung vom 08.03.2022 geregelt. Für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 sind je Wohneinheit 2 Stellplätze erforderlich und bei Wohneinheiten kleiner als 60 m² jeweils 1 Stellplatz.

Waldabstand
Der nötige Waldabstand wird in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Blick auf die zukünftige Bebauung unterschritten. Liegen Bauobjekte im Sicherheitsabstand zum Wald (Sicherheitsabstand 30 Meter), wird der Abschluss eines Haftungsausschlusses (Haftungsverzichtserklärung) inkl. eines Verzichts auf künftige Forderungen mit den jeweiligen Eigentümern notwendig. Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an die angrenzenden Waldflächen ist eine Haftungsverzichtserklärung der Eigentümer der Flächen für die nicht Einhaltung des Waldabstandes vor Satzungsbeschluss erforderlich und grundbuchrechtlich zu sichern. Die eingeplanten Waldabstände dienen dem Schutz der Bebauung vor der Baumfallgefahr. Sie dienen gleichzeitig dazu, dass die forstwirtschaftliche Nutzung möglichst ungestört ausgeübt werden kann.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444) geändert worden ist
Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist
Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungs- plänen: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Netphen im Fachbereich II/1 Planung und Bauordnung im Rathaus, Amtstraße 2 + 6, 57250 Netphen, eingesehen werden.


Luftbild (ohne Maßstab tim-online.nrw.de)


Lage des Gelungsbereiches in Hainchen (ohne Maßstab tim-online.nrw.de)

Stadt Netphen

Amtsstraße 2+6, 57250 Netphen

Bebauungsplan Nr. 16 "Südstraße" Gemarkung Hainchen

Gemarkung: Hainchen Flur: 4 Flurstücke: 12, 92 und 105	Maßstab: 1 : 500 Plangröße: 1.086 x 650 mm
Satzungsbeschluss	Planverfasser: Loth Städtebau und Stadtplanung Marburger Tor 4-6, 57072 Siegen Tel.: 0271 - 67349477 Email: info@loth-se.de