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 17.09.2018 die vorliegende Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

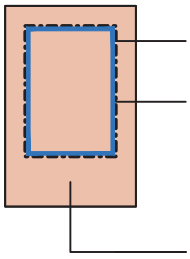
Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausgeschlossen sind:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ)

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



Baugrenze

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
a. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
b. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.
c. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf einem Streifen von 5,00 m Breite parallel zum verrohrten Gewässer / Bachlauf ausgeschlossen.

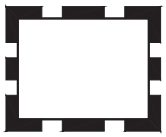
o **offene Bauweise**

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

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.

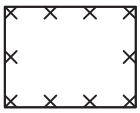
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "In der Untersten Ochsenbach", Gemarkung Helgersdorf



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorger zu belastende Flächen
Das Leitungsrecht wird von der Baugrenze überlagert, um eine Überbauung bei Verlegung notwendiger Versorgungsleitungen zu ermöglichen.



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

II. Nachrichtliche Übernahme

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

gemäß § 86 BauO NRW

SD Satteldach

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit SD gekennzeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig, ausgenommen Garagen und eingeschossige Anbauten bzw. Gebäudeteile.

28° - 38° Dachneigung

Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

Dacheindeckung

Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen,
4. Naturschieferschablonen.
Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau und Braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn

a. diese max. 50 % der Trauflänge ausmachen,
b. die Neigung des Hauptdaches mind. 33° beträgt.

Bei Neigungen des Hauptdaches ≥ 28° und < 33° sind Dachaufbauten nur in Form eines Quergiebels zugelassen.

TH Traufhöhe

Die talseitige Traufhöhe darf 6,00 m nicht überschreiten.

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 dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 2761/93750, 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.

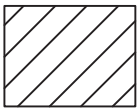
Artenschutz

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.

Altlasten

Das Flurstück 211 in Flur 5 der Gemarkung Helgersdorf ist als altlastverdächtige Fläche (ALVF) gemäß § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 unter der Katasterbezeichnung A08/0035 im Kataster über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen erfasst. Im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen (FISAlBo) beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) wird die Fläche mit der Landesregistrier-Nr. 510384 geführt.
Es handelt sich um eine künstliche Auffüllung von 3-4 m Mächtigkeit aus sandig-schluffigem Kies, für die erhöhte Gehalte an Schwermetallen nachgewiesen wurden. Im Vorfeld einer Wohnnutzung sind geeignete Sanierungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, das Gesundheitsamt und die Untere Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein ist daher an künftigen Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren unbedingt zu beteiligen.
Hinsichtlich der Entsorgung von überschüssigem Bodenaushub werden aufgrund der Bodenbelastung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein entsprechende Nebenbestimmungen bzw. Hinweise formuliert, wie mit dem belasteten Boden umgegangen werden muss. Möglicherweise sind hinsichtlich der Feststellung der Deponieklasse weitergehende Bodenuntersuchungen erforderlich.

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen



Bestandshauptgebäude



Bestandsnebengebäude



aufgemessener Punkt mit dazugehöriger Höhe über Normal-Null

verrohrtes Gewässer

Bachlauf (abdigitalisiert)



Gas-Leitung der Westnetz GmbH / Wasserleitung

Sofern die Gas-Leitung oder Wasserleitung für ein Vorhaben demontiert / verlegt werden muss, ist in Absprache mit der Westnetz GmbH / Wasserwerk der Stadt Netphen und der Stadt Netphen die Durchführung abzustimmen und gegebenenfalls eine Ersatzmaßnahme erforderlich.