Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S.666) – SGV.NW. 2023 –, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV.NW. S.245), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 29.10.2001 (BGBl. I S.2785) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Stadt Netphen in der Sitzung am 26.2.2002 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß§ 10 BauGB als Satzung beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 Bau NVO)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgeneines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise zugelassen wird Ziffer
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Ausnahmen nach § 4(3) Ziffer
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
werden nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0.8) Geschoßflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstgrenze

Zahl der Wohnungen

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

ED nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

WA Überbaubare Grundstücksfläche

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

a) Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden
b) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf einem Streifen von 1,0 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen
c) Für je angefangene 100 qm nicht bebaute Grundstücksfläche sind 1 einheimischer Laubbaum oder Obstbaum und 2 heimische Laubhölzer (Sträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Als heimische Laub– bzw, Obstgehölze gelten u. a. Eberesche, Roter Hartriegel, Spitz– und Feldahorn, Heckenkirsche, Hasel, Flieder, Schneeball, Hortensie, Blut johannisbeere, Weißer Klarapfel, Jakob Lebel, Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Clapps Liebling, Gute Luise, Köstlicher von Charneu, Große schwarze Knorpelkirsche, Regina, Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinien

Strassenbegleitgrün

Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche

T Umformerstation

Druckminder–/Übergabeschacht

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

A1 Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten und als extensive Wiese zu nutzen.
Die Maßnahme dient als Ausgleich für die Verkehrsflächen.
Dabei sind mind. zwei unterschiedliche Arten heimischer, an das Lokalklina angepaßte Sorten wie
Apfel: Grafensteiner, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Bohnapfel
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Koesliche von Charneux
Kirsche: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Regina
Pflaume: Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Bühler Frühzwetsche
zu verwenden.
Die Obstgehölze sind in einem Abstand von 7,0 – 8,0 m zu pflanzen.
Die Qualitaet der Obstbäume sollte mind. betragen:
Hochstamm, 2 x verpflanzt, Kronenansatz mind. 1,8 m Höhe über dem Erdboden, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 8 cm

A2 Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu erhalten, zu ergänzen und dauerhaft zu unterhalten und als extensive Wiese zu nutzen.
Die Maßnahme dient als Ausgleich für die Verkehrsflächen.
Bepflanzung, Sorten und Qualitaet wie unter A1.

A3 Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten und als extensive Wiese zu nutzen.
Die Maßnahme dient als Ausgleich für die überbaubaren Grundstüchsflächen
Bepflanzung, Sorten und Qualitaet wie unter A1.

A4 Diese Fläche ist als Grünland extensiv zu nutzen.
Die Maßnahme dient als Ausgleich für die überbaubaren Grundstüchsflächen.

Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt zu belastende Fläche

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NW

SD Satteldach

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit SD gekennzeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig.

35 – 45 Dachneigung

Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.
Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen, 5. Zinkblech (verwittert).
Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau, Braun und Rot zulässig. Als Grauton ist mindestens Lichtgrau RAL 7035 oder dunkler, als Braunton mindestens Ockerbraun nach RAL 8001 oder dunkler und als Rotton sind mindestens die Farben Rotorange nach RAL 2001, Karminrot nach RAL 3002, Rubinrot nach RAL 3003, Braunrot nach RAL 3011 oder Tomatenrot nach RAL 3013 oder dunkler zu wählen.

Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese max. 50% der Gebäudelänge ausmachen.

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Solarzellen, Sonnenkollektoren, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, werden Abweichungen gemäß § 73 in Verbindung mit § 86(5) BauO NW zugelassen, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

FH Firsthöhe

Es ist nur eine max. Firsthöhe über Normal–Null (NN) entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

WH Wandhöhe

Es ist nur eine max. Wandhöhe über künstlichem Gelände (k. Gel.) entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

III. Hinweise

1. Bodeneingriffe

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 Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375–0, Fax 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz 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 NW).

2. Bewirtschaftung

Bewirtschaftungshinweise für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
a) – 1. Mahd ab dem 1.7. eines Jahres mit Abfuhr des Mähgutes
frühestens zum 1.9. eines Jahres 2. Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
– Nachbeweidung mit max. 2 Großvieheinheiten/ha
bzw. alternativ
b) – Weidenutzung zwischen dem 15.4. und 15.11. eines Jahres mit max. 2 Großvieheinheiten/ha
– Ausmähen der Weideflächen frühestens zum 1.9. eines Jahres mit Abfuhr des Mähgutes
Die Mahd sollte nicht rundum von außen nach innen erfolgen, um Wildtieren nicht die Fluchtmöglichkeiten zu nehmen. Mulchen, Schleppen, Düngen sowie eine Zufütterung sollten unterbleiben. Bei einer Weidenutzung sollte auf einen Schutz der Obstgehölze vor Viehtritt und Verbiss geachtet werden.

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Bauliche Anlagen

Wohngebäude

Nebengebäude

Grenzen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

237 Flurstücks Nr.

Topographische Umrißlinie

. 300,5 Höhenpunkt mit Höhenangabe über NN

vorhandener Baum / Busch

vorhandene Tanne

vorhandener Laubbaum

V. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.
Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 26.2.2002

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 6, „Mannsberg“, Gemarkung Herzhausen, vom 27.02.2002

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245) – SGV. NRW. 2023 und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 286), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), hat der Rat der Stadt Netphen am 26.02.2002 die nachstehende Satzung beschlossen.

§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, „Mannsberg“, Gemarkung Herzhausen.

§ 3
Besondere Anforderungen

1. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 – 45° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für eingeschossige Anbauten bzw. Gebäudeteile.

2. Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

   1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen, 5. Zinkblech (verwittert)

   Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau, Braun und Rot zulässig. Als Grauton ist mindestens lichtgrau nach RAL 7035 oder dunkler, als Braunton ist mindestens ockerbraun nach RAL 8011 oder dunkler und als Rotton sind mindestens die Farben Rot-Orange nach RAL 2001, Karminrot nach 3002, Rubinrot nach RAL 3003, Braunrot nach RAL 3011 oder Tomatenrot nach RAL 3013 oder dunkler zu wählen.

   Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

3. Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese max. 50 % der Gebäudelänge ausmachen.

4. Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer ausgeführt werden sollen, können Ausnahmen gemäß § 73 in Verbindung mit § 86 (5) BauO NW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

5. Es ist nur eine Wandhöhe von max. 6,80 m über künstlichem Gelände zulässig.

6. Es ist nur eine max. Firsthöhe über Normal-Null (NN) entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Nr. 6, „Mannsberg“, zulässig.

§ 4
Abweichungen

Für Abweichungen gilt § 73 in Verbindung mit § 86 (5) BauO NRW.

§ 5
Bußgeldvorschriften

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) BauO NRW.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Jeder Ortsteil in der Stadt Netphen hat sein eigenes unverwechselbares Gesicht, das bestimmt ist durch die Stellung der Gebäude im Raum, durch die Gestaltung der Gebäudefassaden sowie die Dachlandschaft. Diese Merkmale sind über die Jahrhunderte gewachsen und machen in ihrer Gesamtwirkung den unverwechselbaren Ortscharakter aus. Ein sehr wesentlicher Bestandteil ist dabei auch die farbliche Wirkung der Dachflächen, die im Netpherland durch den Schiefer bzw. die dunkelbraune Betonpfanne geprägt ist. Diese vertrauten Ortsbilder gilt es zu wahren. Mit der Festsetzung der Dachfarben in der Gestaltungssatzung soll hierzu ein Beitrag geleistet werden.

Das Plangebiet „Mannsberg“ schließt an die bebauten Bereiche „Höfenstraße“, „An der Dreisbach“ und „Dirlenbacher Weg“ an. Die Dachlandschaft wird von Satteldächern mit Schiefer bzw. braunen und anthrazitfarbenen Betonpfannen geprägt. Dabei betragen die Dachneigungen zwischen 28° und 35°.

Damit jedoch im Neubaugebiet Gebäude mit einer den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Architektur möglich sind, wird das Farbspektrum für Dacheindeckungen erweitert und die Dachneigung auf 35 – 45° erhöht, ohne aber die Grundzüge der landschaftsgebundenen Gestaltung zu verlassen.