Bebauungsplan Nr. 6 "Mannsberg"
Gemarkung Herzhausen, Flur 8+10, Maßstab 1:500



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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

(1) Allgmeine 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

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 Streuobst wiese 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 Lokalklima angepaßte Sorten wie Apfel: Grafensteiner, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Bohnapfel Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Koestliche 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 Streuobst wiese zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten und als extensive Wiese zu nutzen. Die Maßnahme dient als Ausgleich für die überbauaren Grundstüchsflächen Bepflanzung, Sorten und Qualitaet wie unter A1.

A4 Diese Fläche ist als Grünland extensiv zu nutzen. Die Maßnahme dient als Ausgleich für die überbauaren 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 Grau fon ist mindestens Lichtgrau RAL 7035 oder dunkler, als Braun fon 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

Bürgermeister Schriftführer

PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Stand der Planunterlagen Oktober 2000
Siegen, den 12.3.02

Kreis Siegen-Wittgenstein
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Für die Darstellung der Geländehöhen übernimmt die Stadt Netphen die Verantwortung

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Netphen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2(1) des BauGB am 8.11.2001 beschlossen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 17./19.12.2001

Bürgermeister
Schriftführer

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Stadt Netphen hat vom 28.08. bis 08.09.2000 die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes gem §3(1) BauGB öffentlich dargestellt und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die Bekanntmachung erfolgte am 16.08.2000

Bürgermeister

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung hat der Rat der Stadt Netphen gemäß §3(2) BauGB am 8.11.2001 beschlossen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 17./19.12.2001

Bürgermeister
Schriftführer

OFFENLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 2.1.2002 bis 1.2.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 17./19.12.2001

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß §10 BauGB und §7 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung vom 26.8.1999 (GV.NW.S516) am 4.3./6.3.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bürgermeister

Satzung der Stadt Netphen, Bebauungsplan Nr. 6 "Mannsberg" Gemarkung Herzhausen, Flur 8 + 10 vom 27.2.2002