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 20.02.1996 (GV. NW. S. 124), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. IS 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.97* 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 Gemeinde Netphen in der Sitzung am 13.05.1998 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

* (BGBl.IS. 2902)

A. Festsetzungen gemäß § 9 (1 + 7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6, "Hinterm Backhaus"

Grenze unterschiedlicher Nutzung

WA
2 Wo

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(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 störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlice und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise werden zugelassen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.

MI

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Ausnahme "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes" wird nicht zugelassen.

überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über die Abstandsflächen. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird duch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/ GFZ) nicht eingeschränkt wird.

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei sind Garagen und Nebenanlagen auf einem Streifen von 1,0 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.

Baugrenze

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

0,3 — Grundflächenzahl

(0,6) — Geschoßflächenzahl

396,03 — Straßenbegrenzungslinie
gepl. Straßenhöhe
Verkehrsfläche

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtflächen sind oberhalb 0,60 m Höhe (vom Fahrbahnrand gemessen) von Sichthindernissen, wie bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen und Anpflanzungen usw., freizuhalten.

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Parkanlage

privat — private Grünfläche

Gartenland — Zweckbestimmung Gartenland

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Fläche für die Abfallentsorgung

M — Mülleimerstandort an den Abfuhrtagen

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 (4) BauGB)
Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist mittels einer linien- bzw. punktförmigen Versickerungsanlage, unter Einhaltung eines Abstandes von ≧ 10 m zur unterhalb liegenden Bebauung, auf den Grundstücken direkt zu versickern. Die Versickerungsanlagen müssen die bindigen Schluffschichten durchstoßen. Die privaten Versickerungsanlagen sind gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Aus Sicherheitsgründen ist ein Notüberlauf an das zu errichtende gemeindliche Kanalnetz anzuschließen.

o — Anpflanzen von Bäumen

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (Erforderliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen als Ersatz für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan. Einzelheiten sind aus den Berechnungen in der Begründung zu entnehmen.)

Auf diesen Flächen werden folgende Maßnahmen (A1 bis A3) festgesetzt:

A1 Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Büschen und Sträuchern als Ausgleich für die Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen

Zur verstärkten Vernetzung der vorhandenen Gehölzgruppen zwischen der Bebauung im Ortsteil Irmgarteichen sowie zur besseren landschaftlichen Einbindung und zur Abschirmung des Neubaugebietes zur L 722 ist diese Fläche als großflächiges, stufenförmig aufgebautes, 5 - 7-reihiges Feldgehölz mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entsprechend der nachstehenden Pflanzliste im Dreiecksverband zu bepflanzen:

Name	Qualität	Größe
Traubeneiche	H. 2 x v.	8 - 10
Stieleiche	H. 2 x v.	8 - 10
Bergahorn	H. 2 x v.	8 - 10
Buche	H. 3 x v.	10 - 12
Eberesche	H. 3 x v.	10 - 12
Esche	Hei. 2 x v.	100 - 150
Hainbuche	Hei. 2 x v.	100 - 125
Wildkirsche	Hei. 2 x v.	100 - 150
Weißdorn	Hei. 2 x v.	100 - 150
Ebersche	Hei. 2 x v.	125 - 150
Haselnuß	Str. 1 x v.	60 - 100
Schlehe	Str. 1 x v.	60 - 100
Hundrose	Str. 1 x v.	70 - 100
Faulbaum	Str. 1 x v.	60 - 100
Roter Hartriegel	Str. 1 x v.	60 - 100
Gemeiner Schneeball	Str. 1 x v.	60 - 100

A2 Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Büschen und Sträuchern als Ausgleich für die überbaubaren Grundstücksflächen

Bepflanzung entsprechend der Fläche A1

A3 Streuobstwiese als Ausgleich für die überbaubaren Grundstücksflächen

Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische, an das Lokalklima angepaßte Sorten wie

Apfel: Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Roter Boskoop, Ontario, Bohnapfel

Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gute Graue, Pastorenbirne

Pflaumen: Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Bühler Frühzwetsche

zu verwenden.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NW

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

35-45° — In diesem Bereich sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° für Hauptgebäude zulässig.

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 diese max. 50 % der Trauflänge ausmachen.

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. 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.

FH 403,5 — max. Firsthöhe in Meter entsprechend dem zeichnerischen Teil, bezogen auf Normalnull

C. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

392,0 — Höhenpunkt, bezogen auf Normalnull

vorhandene Böschung

vorhandene Gebäude

D. Hinweis

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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/ 93 75-0, Fax 0 27 61/24 66), 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).

E. 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 13.05.1998

(Siegel)

gez. Bartsch	gez. Wüst	gez. Groos
Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 6, „Hinterm Backhaus“, Gemarkung Irmgarteichen, vom 22.06.1998

Gemäß § 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 20.03.1996 (GV. NW. S. 124) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218/SGV. NW. 232) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Netphen am 18.06.1998 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, „Hinterm Backhaus“, Gemarkung Irmgarteichen.

§ 3
Besondere Anforderungen

1. In dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit SD gekennzeichneten Gebiet sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 45° zulässig, ausgenommen Garagen und eingeschossige Anbauten bzw. Gebäudeteile.

2. 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.

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

4. Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. 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 max. Firsthöhe in Metern entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, bezogen auf Normalnull, zulässig.

§ 4
Abweichungen

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

§ 5
Bußgeldvorschriften

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

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Jeder Ortsteil in der Großgemeinde 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 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.

Dies gilt auch für die Höhenbegrenzung der Bauwerke. So ist zur Wahrung der Fernwirkung der alten Bausubstanz des Ortskerns von Irmgarteichen im Südwesten des Bereichs „Hinterm Backhaus“ die Firsthöhe der Hauptgebäude auf eine für das Ortsbild verträgliche Höhe, bezogen auf Normalnull, begrenzt.

Das Plangebiet „Hinterm Backhaus“ schließt ohne Freiräume an die umgebende Bebauung im historischen Bereich des Ortsteils Irmgarteichen an, welche durch eine Dachlandschaft in Form von Satteldächern mit Schiefer bzw. braunen und anthrazitfarbenen Betonpfannen geprägt wird. Da die neuen Bauvorhaben inmitten der vorhandenen Bebauung eine exponierte Lage erhalten, würden helle, z. B. rote Dacheindeckungen, oder zu hohe Baukörper das Orts- wie auch das großräumige Landschaftsbild beeinträchtigen.

Satzung

zur 1. Änderung der Satzung über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 6, „Hinterm Backhaus“, Gemarkung Irmgarteichen, vom 12.03.2001

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NW. 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 08.03.2001 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, „Hinterm Backhaus“, Gemarkung Irmgarteichen.

§ 3
Besondere Anforderungen

§ 3 Ziffer 2 der Satzung vom 22.06.1998 wird wie folgt geändert:

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 8001 oder dunkler und als Rotton sind mindestens die Farben Rot-Orange 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.

§ 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 „Hinterm Backhaus“ schließt ohne Freiräume an die umgebende Bebauung im historischen Bereich des Ortsteils Irmgarteichen an, welche durch eine Dachlandschaft in Form von Satteldächern mit Schiefer bzw. braunen und anthrazitfarbenen Betonpfannen geprägt wird.

Damit jedoch im Neubaugebiet Gebäude mit einer heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Architektur möglich sind, wird das Farbspektrum für Dacheindeckungen erweitert, ohne aber die Grundzüge der landschaftsgebundenen Gestaltung zu verlassen.