# BEBAUUNGSPLAN NR. 6, "HINTERM BACKHAUS", GEMARKUNG IRMGARTEICHEN, FLUR 2+4, M.: 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 20.02.1996 (GV. NW. S. 124), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 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. I S. 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.

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 Traufläge 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 |

---

**KOPIE**

Dieser Plan stimmt mit dem Originalplan und den darauf verzeichneten Vermerken uberein.

Netphen, den

**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 Juli 1997
Siegen, den 16.06.1998

(Siegel) Kreis Siegen-Wittgenstein
Der Oberkreisdirektor
Kataster- und Vermessungsamt
I.A. gez. Kohl
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Für die Darstellung der Geländehöhen übernimmt die Gemeinde Netphen die Verantwortung

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Netphen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2(1) des BauGB vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) am 04.09.1997 beschlossen
Die Bekanntmachung erfolgte am 11.09.1997

gez. Bartsch
(Siegel) Bürgermeister

gez. Reinhart — Ratsmitglied
gez. Groos — Schriftführer

**BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Gemeinde Netphen hat vom 23.09.1997 bis 06.10.1997 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 12./15.09.1997

(Siegel)
gez. Stötzel
Gemeindedirektor

**OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**

Diesen Bebauungsplanentwurf und seine offentliche Auslegung hat der Rat der Gemeinde Netphen gemäß §3(2) BauGB am 12.02.1998 beschlossen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 18./21.02.1998

gez. Bartsch
(Siegel) Bürgermeister

gez. Weber — Ratsmitglied
gez. Groos — Schriftführer

**OFFENLEGUNG**

Dieser Bebauungsplan hat gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 04.03.1998 bis 03.04.1998 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 18./21.02.1998

(Siegel)
gez. Stötzel
Gemeindedirektor

**BEKANNTMACHUNG**

Diese Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß §10 BauGB vom 27.8.1997
(BGBl. I S. 2141) und §7 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung vom 7.4.1981 (GV. NW. S224) am 25./29.06.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

(Siegel)
gez. Bartsch
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE NETPHEN,
BEBAUUNGSPLAN NR. 6, "HINTERM BACKHAUS",
GEMARKUNG IRMGARTEICHEN, FLUR 2+4, M. 1:500
VOM 22.06.1998