Präambel

Aufgrund des § 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 1 des Gesetzes vom 04.10.2007 (GV. NRW. S. 380) und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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 05.02.08 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

(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 Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

werden nicht zugelassen.

2 Wo — **Maximale Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass die gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 2 Wohnungen (2 Wo) pro Wohngebäude bei Einzelhäusern und max. 1 Wohnung (1 Wo) pro Wohngebäude bei Doppelhäusern zulässig ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

(0,6) — **Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß**

0,3 — **Grundflächenzahl (GRZ)**

II — **Maximale Anzahl der Vollgeschosse**

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — **offene Bauweise**

ED — **Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

Baugrenze

4. Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke

WA — ***Überbaubare Grundstücksfläche***

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

a) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
b) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.

5. Grünflächen

Grünflächen

GL — **Zweckbestimmung: Private Grünfläche Gartenland**

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

A1 — **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Ausgleichs- und Erhaltungsmaßnahme A 1

Die in der Planzeichnung mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind aus der intensiven Nutzung (Beweidung) zu nehmen. Zudem ist die Fläche teilweise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen des Uferrandstreifens sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Maßnahme dient als Ausgleichsfläche für die überbaubaren Grundstücksflächen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste *zu wählen.*

Bäume und Sträucher: Schwarzerle (Alnus glutinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Salweide (Salix caprea)
Pflanzgröße: Sträucher: v Str., 3-5 Triebe, 80-100 h
Bäume: Hei., 2-3 x verpflanzt, 150-175 h
Pflanzabstand/-verband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband, Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25%

B1 — **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Begrünungsmaßnahme B 1 „Grundstücksgrenze / Grünfläche“

Auf den in der Planzeichnung mit der Kennziffer B 1 bezeichneten Bereichen entlang der Grundstücksgrenze der Grünfläche zur freien Landschaft hin, ist eine mind. 3,00 m breite Heckenpflanzung aus einheimischen und bodenständigen Gehölzen anzulegen. Die Maßnahme dient als Ausgleichsfläche für die Wohnbauflächen. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sindim Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei den *Anpflanzungen sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.*

Laubbäume 2. Ordnung: Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche / Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata), Hundsrose (Rosa canina), Feldrose (Rosa arvensis), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Frangula alnus), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea)
Pflanzgröße: Bäume: H., 2-3 x v, 150-175 h; Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25 %
Sträucher: 3-5 Triebe, 80-100 h; 1 x 1,2 m bei mittel bis hoch wachsenden Sträuchern, 0,5 x 0,8 m bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband

B2 — **Begrünungsmaßnahme B 2 „Uferrandstreifen“**

Auf der in der Planzeichnung mit B 2 gekennzeichneten Fläche ist ein mind. 5,00 m breiter Uferrandstreifen aus der intensiven Nutzung (Beweidung) zu nehmen. Zudem ist die Fläche teilweise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Maßnahme dient als Ausgleichsfläche für die Wohnbauflächen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Bäume und Sträucher: Schwarzerle (Alnus glutinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea)
Pflanzgröße: Sträucher: v Str., 3-5 Triebe, 80-100 h
Bäume: Hei., 2-3 x verpflanzt, 150-175 h
Pflanzabstand/-verband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband, Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25%

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhe

Art der baulichen Nutzung	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Maximal Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
GRZ	GFZ
Dachform	Dachneigung
max. Firsthöhe FH	

Nutzungsschablone

8. Beseitigung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 4 BauGB + 51 a LWG NRW)

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke, einschließlich der Dachflächen, ist unmittelbar auf den Grundstücken zu versickern.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW

25 - 38° **Angabe der Dachneigung in Grad als Mindest- und Höchstmaß**

A. Besondere Anforderungen

SD

1. **Hauptgebäude sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nur mit einer Dachneigung von 25 - 38 ° zulässig. In diesen Bereichen sind Hauptgebäude nur mit Satteldach (SD) zulässig.**

   Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
   1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen,
   4. Naturschieferschablonen.

2. **Die Dächer sind in den Farben Grau und Braun unifarbig einzudecken. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton ist mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen. Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.**

3. **Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese max. 50 % der darunter liegenden Wandlänge ausmachen. Schleppdächer sind, ausgenommen bei Dachaufbauten, nicht zulässig.**

FH

4. **Gebäude dürfen eine Firsthöhe über Normal-Null (NN) entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht überschreiten.**

B. Ausnahmen

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z.B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä., im Geltungsbereich nach § 4 Nr. 1 ausgeführt werden sollen, können Abweichungen gemäß § 73 in Verbindung mit § 86 (5) BauO NRW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen. Im übrigen sind alternative Dacheindeckungen gestattet.

2. Sonstige nachrichtliche Übernahmen

10 KV Leitung
Die Auflagen des Versorgungsträgers bezüglich der 10 kV-Leitung sind bei der Ausführung von Bauvorhaben zu beachten.

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 NRW).

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 15.4. und 15.11. eines Jahres mit max. 2 Großvieheinheiten/ha
- Ausmähen der Weidflächen frühestens zum 1.9. eines Jahres mit Abfuhr des Mähgutes

Die Mahd sollte nicht rundum von außen nach innen erfolgen, um Wildtieren nicht die Fluchtmöglichkeit zu nehmen. Mulchen, Schleppen, Düngen sowie eine Zufütterung sollte 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

52 **Flurstücksnummer**

Topographische Umrisslinie

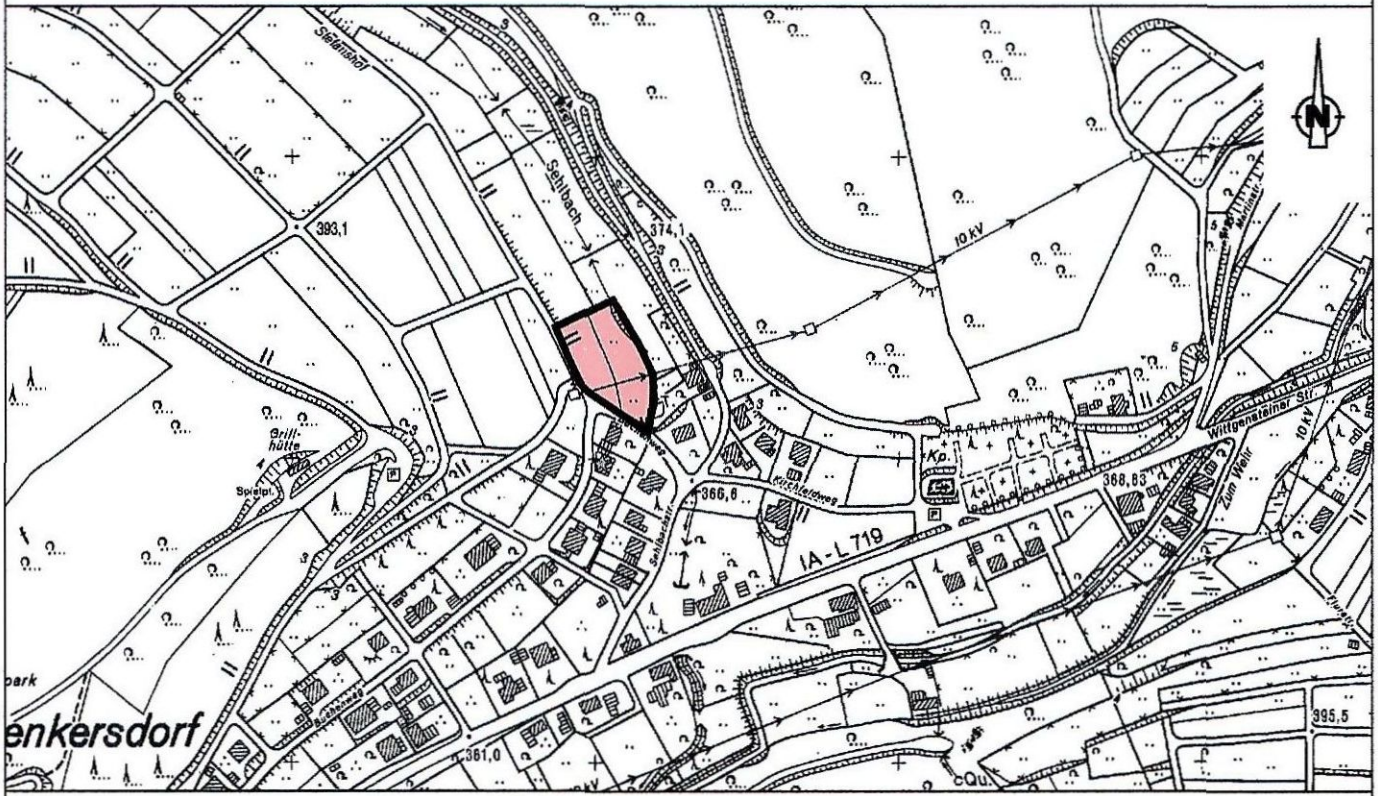
• 375.85 **Höhenpunkt mit Höhenangabe in Meter über Normal Null (NN)**

Bestehende Böschung

6.0 **Vermassung**

Übersichtslageplan

M.: 1:5.000



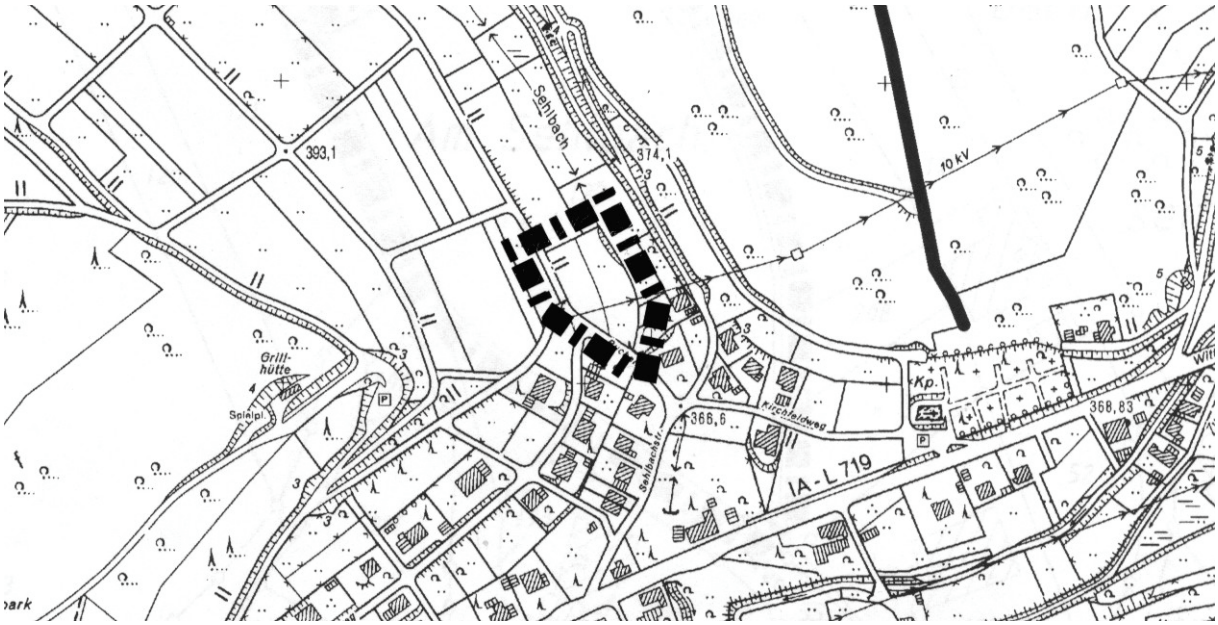
Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 10, „Am Sehlbach“, Gemarkung Nenkersdorf vom 28.02.2008

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615), hat der Rat der Stadt Netphen am 05.02.2008 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10, „Am Sehlbach“, Gemarkung Nenkersdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der nachstehenden Planskizze mit einer strichpunktierten Linie umgrenzt.



§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NRW.

§ 3
Besondere Anforderungen

1. Hauptgebäude sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nur mit einer Dachneigung von 25 – 38° zulässig. In diesen Bereichen sind Hauptgebäude nur mit Satteldach (SD) zulässig.

   Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
   1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen

2. Die Dächer sind in den Farben Grau und Braun unifarbig einzudecken. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton ist mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen. Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

3. Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese max. 50 % er darunter liegenden Wandlänge ausmachen, Schleppdächer sind, ausgenommen bei Dachaufbauten, nicht zulässig.

4. Gebäude dürfen eine Firsthöhe über Normal-Null (NN) entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht überschreiten.

§ 4
Ausnahmen

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. im Geltungsbereich nach § 4 Nr. 1 ausgeführt werden sollen, können Abweichungen gemäß § 73 in Verbindung mit § 86 (5) BauO NRW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen. Im Übrigen sind alternative Dacheindeckungen gestattet.

§ 5
Abweichungen

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

§ 6
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 BauO NRW.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Jeder Ortsteil der Stadt Netphen hat sein eigenes unverwechselbares Gesicht, das bestimmt ist durch die Stellung der Gebäude im Raum, durch die Gebäudehöhen sowie die Dachlandschaft. Diese Merkmale sind, wie im Falle des Ortsteils Nenkersdorf, über Jahrhunderte gewachsen und machen in ihrer Gesamtwirkung den unverwechselbaren Ortscharakter aus. Ein sehr wesentlicher Bestandteil ist dabei auch die farbliche Wirkung der Dachflächen. Dieses vertraute Ortsbild gilt es zu wahren.