Legende

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

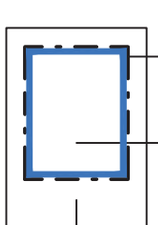
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" ist allgemein zulässig.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffern 2 bis 5 sind nicht zulässig.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche
Die tatsächlichen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

a. Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
b. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.
c. In der schraffierten Fläche A sind Garagen und Carports ausgeschlossen. Es sind nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die die Einsehbarkeit des Kreuzungsbereiches Sehlbachstraße / Sieg-Lahn-Straße nicht behindern oder beeinträchtigen.
d. Anpflanzungen mit einer Wuchshöhe > 0,5 m sind in der schraffierten Fläche A nicht zulässig.
   Anpflanzungen mit einer maximalen Wuchshöhe ≤ 0,5 m sind nur zulässig, wenn die Einsehbarkeit des Kreuzungsbereiches Sehlbachstraße / Sieg-Lahn-Straße nicht behindert oder beeinträchtigt wird.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf der Gasse", Gemarkung Nenkersdorf

II. Nachrichtliche Übernahmen

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Bereich 2 der Gestaltungssatzung für den gesamten Ortsteil Nenkersdorf. Im Folgenden sind nur die Passagen aufgeführt, die für den Geltungsbereich der Änderung Gültigkeit haben.

- Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-38° zulässig. Diese Einschränkung gilt nicht für Garagen und eingeschossige Anbauten sowie für untergeordnete Gebäudeteile.
- Dacheindeckungen dürfen nur in folgenden Farben ausgeführt werden:
  Grautöne: RAL 7012 (basaltgrau) und dunkler
  Brauntöne: RAL 8011 (nussbraun) und dunkler
  Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.
- Dachaufbauten sind zulässig, wenn deren Breite max. 50 % der darunter liegenden Wandfläche nicht überschreitet. Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- oder Satteldachgauben sowie Zwerchhäuser zulässig. Andere Gaubenformen wie z. B. abgewalmte Schleppgauben, Fledermausgauben sind unzulässig.
- Für die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Gasse“, Gemarkung Nenkersdorf, darf die Drempelhöhe max. 75 cm, von der Oberkante Decke gemessen, betragen.
- Fassaden dürfen nur in Pastellfarben entsprechend der RAL Design-Farben der Buntheit 5 und Helligkeit > 90 ausgeführt werden oder in solchen Farben, die in ihrer Wirkung den vorgenannten RAL Design-Farben gleichen.
- Für genehmigungsfreie Werbeanlagen wird eine Genehmigungspflicht eingeführt. Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich im Hinblick auf die Maßstäblichkeit und Gestaltung in den Ort einfügen. Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 2,00 m² nicht überschreiten. Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.

SD	Satteldach
25° - 38°	Dachneigung

III. Hinweise

Bodeneingriffe (Bodendenkmäler)
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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW - DSchG NW), 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).

Bodeneingriffe (Kampfmittel)
Es liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Artenschutz
Durch die bauliche Nutzung selbst sowie auch die Vorbereitung derselben, darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Die entsprechenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

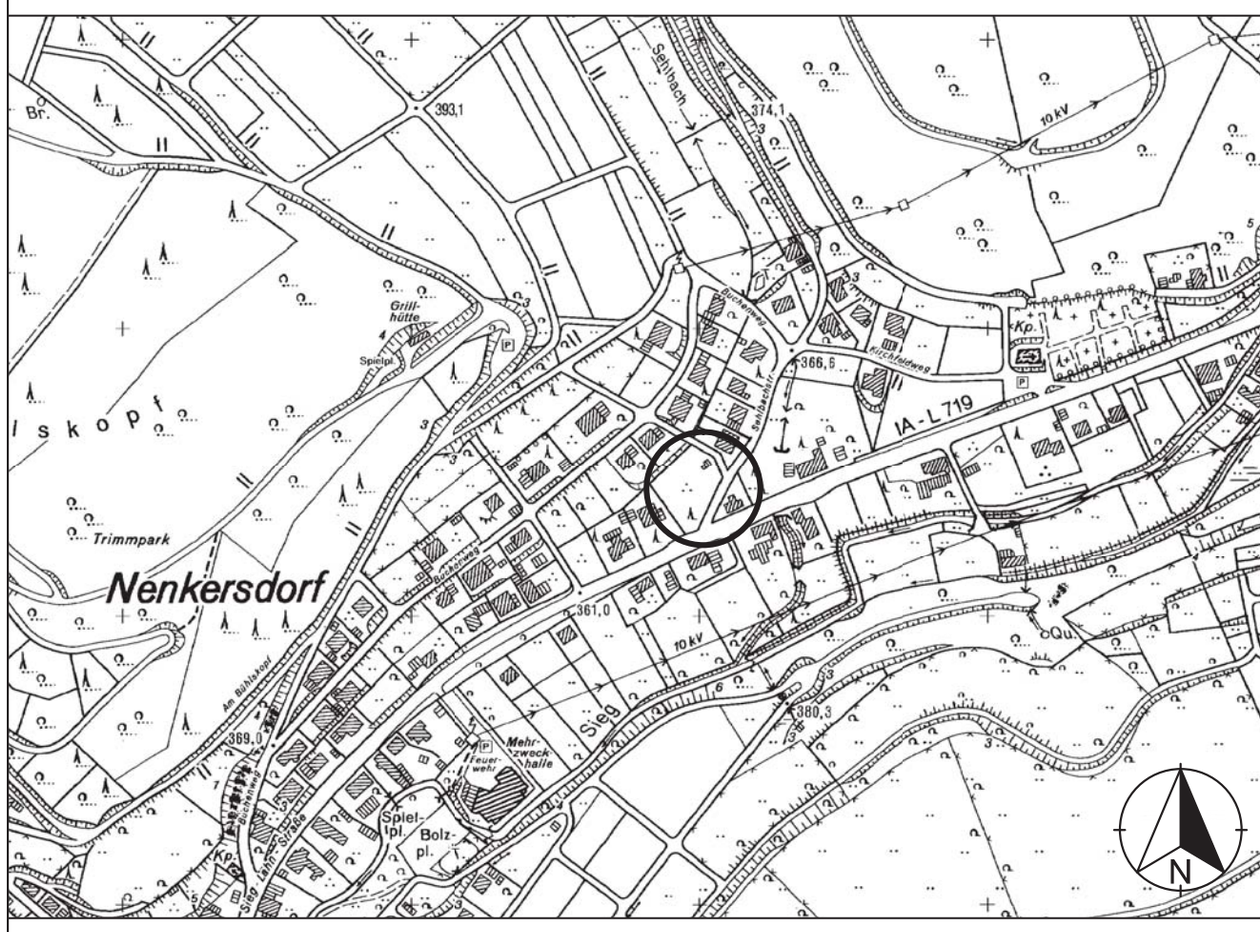
Beseitigung von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) sowie der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung zu beseitigen.

Verkehrssicherheit
Gemäß § 30 Abs. 2 StrWG NRW (Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen) dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben Eigentümer und Besitzer ihre Beseitigung zu dulden.

Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Netphen im Bereich Stadtplanung und Hochbau im Rathaus, Amtstraße 2 + 6, eingesehen werden.

Übersichtsplan — Maßstab M. 1:10.000



STADT NETPHEN

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Auf der Gasse", Gemarkung Nenkersdorf, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB