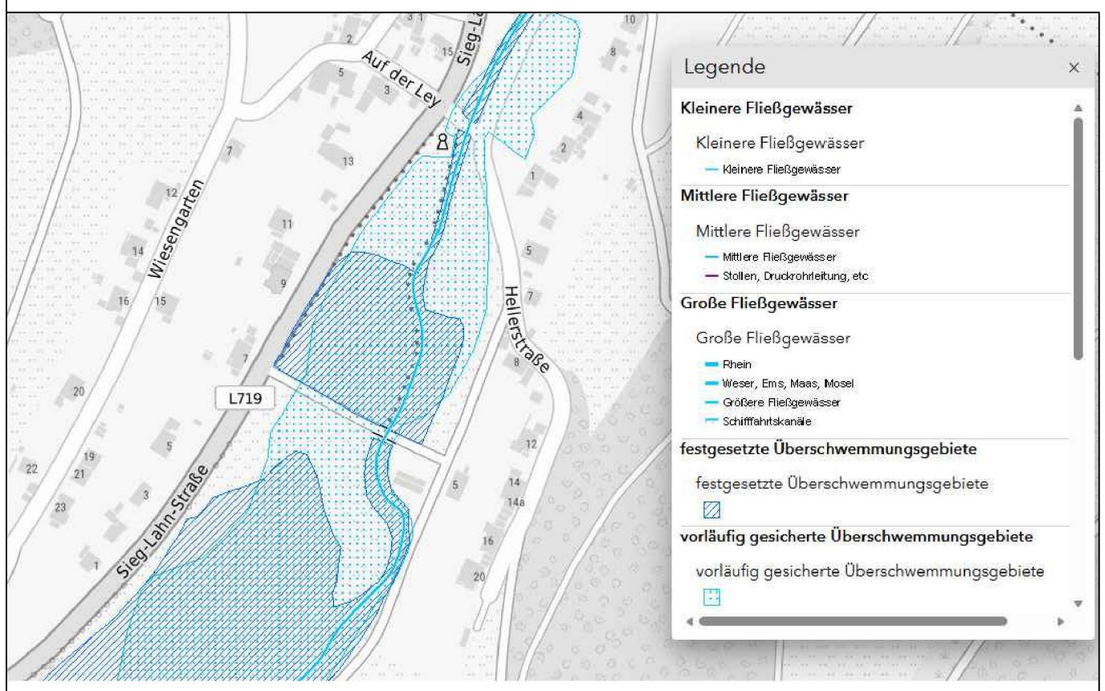
Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW.1994 S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S.618), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) hat der Rat der Stadt Netphen am **30.04.2026** den vorliegenden Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.



nachrichtliche Darstellung:
Überschwemmungsgebiete (ohne Maßstab, Quelle: Wasserdaten NRW ELWAS-Web 11.12.2025)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

F — Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB):
Wirtschaftsweg und Zufahrt Stellplätze Feuerwehr

4. Versorgungsflächen einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme Kopplung

Versorgungsfläche Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen

Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) i.V.m. textlicher Festsetzung A 4.

6. Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b) und Abs. 6 BauGB) i.V.m. textlicher Festsetzung A 5.

bei schmalen Flächen

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen

Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB) i.V.m. textlicher Festsetzung A 6.

8. Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) und Abs. 6 BauGB) i.V.m. textlicher Festsetzung A 7.

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) i.V.m. textlicher Festsetzung A 8.1

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) i.V.m. textlicher Festsetzung A 8.2

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

StM — Stellplätze und Multifunktionsfläche i.V.m. textlicher Festsetzung A 9.

Höhenlage
(§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
OK Gelände geplant in m üNHN

5 m-Abstand zur Uferlinie

Planunterlage

vorhandene Bebauung
(Haupt- und Nebengebäude)

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

55 — Flurstücksnummer

Böschung

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Auf der Gemeinbedarfsfläche sind bauliche Anlagen für Sicherheit und Ordnung mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen
Für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (GH max üNHN) im deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) ist die maßgebliche Gebäudeoberkante der baulichen Anlagen anzurechnen:
- bei Satteldächern und anderen mehrseitig geneigten Dächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe,
- bei einseitig geneigten Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der höheren Dachkante (Firsthöhe),
- bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Höhe Oberkante Attika.

Für technische Aufbauten ist eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 2,0 m zulässig. Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung auf höchstens 10% der Dachfläche begrenzt. Anlagen zur solaren Energiegewinnung fallen nicht unter diese Regelung.

Eine Sirenen- und Funkanlage ist bis zu einer Höhe von 373,0 m üNHN zulässig.

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

überbaubare Grundstücksfläche
Die tatsächlichen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen.

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die private Grünfläche ist folgendermaßen zu pflegen: Verzicht auf Düngung, Mahd einmal jährlich frühestens am 1. September.

5. Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
W1: Entlastungsmulde
Anlage und Unterhaltung einer Mulde mit Entwässerung zur Sieg, Sohlhöhe 354,80 m üNHN, Breite 1,0 m
W2: Durchlass
Einbau und Unterhaltung eines Durchlasses min. DN 600 inklusiv Einlauf- und Auslassbauwerke
W3: Retentionsmulde
Anlage und Unterhaltung einer Mulde mit mindestens 29 m³ Rückhaltevolumen

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen
Auf der Fläche für Aufschüttungen ist eine Auffüllung des Baugrundstücks auf die Höhenlage gemäß zeichnerischer Festsetzung vorzunehmen. Eine Toleranz von +/- 5 cm ist zulässig.

7. Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft
Die Fläche für Landwirtschaft ist folgendermaßen zu bewirtschaften: Verzicht auf Düngung, Mahd zweimal jährlich, dabei die erste Mahd zwischen 15. Mai und 15. Juni, die 2. Mahd frühestens am 1. September

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

E1 Entwicklungsziel: Baumreihe
Es sind 6 Bäume der Artenliste 2 „Baumreihe“, Pflanzqualität Hochstamm 3xv. mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang, angeordnet in einer Reihe mit ca. 10 m Abstand voneinander in Höhe der unteren Böschungshälfte bis spätestens zwei Jahre nach abschließender Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß § 84 BauO NRW 2018 anzulegen, zu erhalten und ggf. in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

E2 Entwicklungsziel: Lebensraum Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
Die Fläche ist konform zu dem Entwicklungszyklus des Falters zweimal jährlich Anfang Juni und Ende September) zu mähen. Die zweite Mahd erfolgt mit einem Balkenmäher, Schnitthöhe 10 cm. Das Mähgut ist vor Abtransport fünf Tage auf der Fläche zu belassen.

8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen
In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen des Flurstücks 183 sind mindestens 7 Bäume der Artenliste 1 „Siegufer“, Pflanzqualität Heister 2xv. 200 - 250 cm o.B. mit mindestens 5 m Abstand voneinander bis spätestens zwei Jahre nach abschließender Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß § 84 BauO NRW 2018 anzulegen, zu erhalten und ggf. in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer (Neigung 0° bis 15°) größer 10 m² sind mindestens mit einem Anteil von 35 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

StM = Zweckbestimmung: Stellplätze und Multifunktionsfläche

Auf dem Baugrundstück sind Stellplätze nur auf der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Bei Nachweis der erforderlichen Stellplätze kann die Fläche darüber hinaus als Multifunktionsfläche im Rahmen der Nutzung durch die Feuerwehr genutzt werden.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
gem. 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW 2018

1. Dacheindeckung
Dacheindeckungen dürfen nur in folgenden Farben ausgeführt werden:
Grautöne: RAL 7012 (basaltgrau) und dunkler
Brauntöne: RAL 8011 (nussbraun) und dunkler

Hochglanzglasierte und hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

2. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind zulässig, wenn deren Breite max. 50 % der darunterliegenden Wandfläche nicht überschreitet. Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Walm- oder Satteldachgauben sowie Zwerchhäuser zulässig. Andere Gaubenformen wie z.B. Fledermausgauben sind unzulässig.

3. Fassaden
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. Hochglanzglasierte und hochglänzende Fassaden sind unzulässig.

Gestaltungselemente bis zu 20% der jeweiligen Fassadenseite sind zulässig und dürfen nur in folgenden Farben ausgeführt werden:
Rottöne: RAL 3000 (feuerrot) und dunkler
Grautöne: RAL 7012 (basaltgrau) und dunkler
Brauntöne: RAL 8011 (nussbraun) und dunkler

4. Werbeanlagen
Fremdwerbung ist nicht zulässig.

5. Feuerwehrtypische Kennzeichen und Symbole
Eine Kennzeichnung der Feuerwehrnutzung am Gebäude (Schriftzug, Logo u.ä.) ist zulässig, jedoch nicht in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind maximal 3 Fahnenmaste bis zu einer Höhe von 9 m mit je einer Fahne zur Werbung für die Feuerwehr zulässig.

C HINWEISE

Artenschutz
Im Zuge aller Vegetationsbeseitigungen, Bodenarbeiten und Bautätigkeiten sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz aller besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu beachten (Verbot des Tötens, Verletzens oder erheblichen Störens von Individuen sowie Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs-, Ruhe- und sonstigen Lebensstätten derselben).

Dem Tötungsverbot gem. § 44 BNatSchG für die im Baufeld vorgefundene planungsrelevante Art Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling wird durch eine bis zum Baubeginn durchgeführte Vorsorgemahd bzw. -beweidung entsprochen.

Gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG ist die gesetzliche Schutzfrist bei der Vegetationsbeseitigung zu beachten. Die Baufeldräumung ist ausschließlich innerhalb der Zeit vom 01. Oktober eines Jahres bis spätestens zum 28. Februar des darauffolgenden Jahres zulässig.

Beleuchtung
Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Verlustes von Insektenbeständen und -arten sowie des zum 01. März 2022 in Kraft getretenen Insektenschutzgesetzes (Novellierung des BNatSchG u.a. durch Hinzunahme des neuen § 41a) wird auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz (BfN-Skript Nr. 543) hingewiesen.

Bergbau
Die Fläche des Plangebietes ist von ehemaligen Bergbautätigkeiten nicht betroffen (Quelle: Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, www.gdu.nrw.de). Sollte bei Bodeneingriffen auf Anzeichen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeit gestoßen werden, ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Bergbau und Energie, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, umgehend zu benachrichtigen.

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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Netphen als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02738 - 603213 und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).“

Kampfmittelrückstände
Das Plangebiet liegt außerhalb von Kampfmittelverdachtsflächen. Sollten dennoch bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Netphen als örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen und / oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-3880, Fax 02331/69270) zu verständigen.

Mutterboden
Zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) ist nicht belasteter Oberboden, der im Rahmen der Bauarbeiten ausgehoben wird, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen; zusätzlich ist die DIN 18915 anzuwenden.

Schutzgut Pflanzen
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zgl. 1,50 m
- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Artenliste 1 „Siegufer“

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix fragilis	Bruchweide

Artenliste 2 „Baumreihe“

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Übersichtsplan

Maßstab 1:7.500

