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.NRW. 2023 –, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV.NW. S.766), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850) 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 25.05.2004 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 Bau NVO)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

(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 Beherbergungsgewerbe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartebaubetriebe,
5. Tankstellen,
werden nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

0.8 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstgrenze

Zahl der Wohnungen

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

ED nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

WA Überbaubare Grundstücksfläche

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

a) Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden
b) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf einem Streifen von 1,0 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsgrünfläche

Entsorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsorgungsfläche

B Anlage zur Rückhaltung des Regenwassers

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Diese Fläche ist als stufenförmig aufgebautes Feldgehölz mit standortgerechten Bäumen, Büschen und Sträuchern zu bepflanzen.
Die Maßnahme dient als Ausgleich für die Verkehrsflächen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A1 Diese Fläche ist als Grünland extensiv zu nutzen.
Die Maßnahme dient als Ausgleich für die überbaubaren Grundstüchsflächen

A2 Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten und als extensive Wiese zu nutzen.
Die Maßnahme dient als Ausgleich für die überbaubaren Grundstüchsflächen
Dabei sind mind. zwei unterschiedliche Arten heimischer, an das Lokalklima angepaßte Sorten wie
Apfel: Grafensteiner, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Bohnapfel
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Koestliche von Charneux
Kirsche: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Regina
Pflaumen: Hauszwetsche, Große Grüne Reneclade, Bühler Frühzwetsche
zu verwenden.
Die Obstgehölze sind in einem Abstand von 7,0 – 8,0 m zu pflanzen.
Die Qualifaet der Obstbäume sollte mind. betragen:
Hochstame, 2 x verpflanzt, Kronenansatz mind. 1,8 m Höhe über dem Erdboden, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 8 cm

Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Verkehrungen (Lärmschutzwall) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische, an das Lokalklima angepaßte Sorten wie
Apfel: Grafensteiner, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Bohnapfel
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Koestliche von Charneu
Kirsche: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Regina
Pflaumen: Hauszwetsche, Große Grüne Reneclade, Bühler Frühzwetsche
zu verwenden.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NW

20 – 45 Dachneigung

Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.
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 RAL 7035 oder dunkler, als Braunton mindestens Ockerbraun nach RAL 8001 oder dunkler und als Rotton sind mindestens die Farben Rotorange 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.

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

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Solarzellen, Sonnenkollektoren, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, werden Abweichungen gemäß § 73 in Verbindung mit § 86(5) BauO NW zugelassen, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

FH Firsthöhe

Es ist nur eine max. Firsthöhe über Normal–Null (NN) entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

Vorschriften gem. § 9 Abs. 6 BauGB

(B) Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal)

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 02761/2460), 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).

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 dem 15.4. und 15.11. eines Jahres mit max. 2 GroßVieheinheiten/ha
– Ausmähen der Weideflächen frühestens zum 1.9. eines Jahres mit Abfuhr des Mähgutes
Die Mahd sollte nicht rundum von außen nach innen erfolgen, um Wildtieren nicht die Fluchtmöglichkeiten zu nehmen. Mulchen, Schleppen, Düngen sowie eine Zufütterung sollten unterbleiben. Bei einer Weidenutzung sollte auf einen Schutz der Obstgehölze vor Viehtritt und Verbiss geachtet werden.

3. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg hat durch Auswertung vorhandener Luftbilder vereinzelte Bombenabwürfe im Gebiet "Wellerseifen / Rosenwätchen" erkannt.
Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Bauliche Anlagen

Wohngebäude

Nebengebäude

Grenzen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

237 Flurstücks Nr.

Topographische Umrißlinie

. 300,5 Höhenpunkt mit Höhenangabe über NN

vorhandener Baum / Busch

vorhandener Nadelbaum

vorhandener Laubbaum

V. 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 25.5.2004

STADT NETPHEN KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer

Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 12, „Rosenwäldchen“, Gemarkung Niedernetphen, vom 24.09.2004

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 II des Gesetzes vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96) – 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 durch Artikel 6 des Gesetzes vom 16.12.2003 (GV. NRW. S. 766), hat der Rat der Stadt Netphen am 16.09.2004 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. 12, „Rosenwäldchen“, Gemarkung Niedernetphen. Der Geltungsbereich ist in der nachstehenden Planskizze im Maßstab 1 : 5.000 mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.



§ 3
Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 3 BauO NRW.

§ 4
Besondere Anforderungen

Hauptgebäude sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nur mit einer Dachneigung von 20 – 45° zulässig. In diesen Bereichen sind Hauptgebäude nur mit einem Satteldach, Walmdach, versetztem Pultdach oder Zeltdach zulässig.

Die Dächer sind in den Farben Grau, Braun oder Rot unifarbig einzudecken. Als Grauton ist mindestens lichtgrau nach RAL 7035 oder dunkler, als Braunton ist mindestens ockerbraun nach RAL 8011 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 3001 oder Tomatenrot nach RAL 3013 oder dunkler zu wählen. Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

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

Gebäude dürfen eine Firsthöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht überschreiten.

§ 5
Ausnahmen

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

§ 6
Abweichungen

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

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage 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 Ortsteil Netphen 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.

Damit jedoch auch in diesem Plangebiet Gebäude mit einer den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Architektur möglich werden, werden das Farbenspektrum für die Dacheindeckungen aber auch die Dachformen erweitert, ohne aber die Grundzüge der landschaftsgebundenen Gestaltung zu verlassen.