Präambel

Gemäß § 7 der Gemeindeverordnung 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 19.12.2013 (GV. NRW S. 878), und der §§ 2, 10, 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I. S. 954), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548), hat der Rat der Stadt Netphen am 11. 09. 2014 die vorliegende Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind:

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

Von den Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind die Ziffern

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,

allgemein zulässig.

Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2, 4 und 5 sind nicht zulässig.

2Wo — Maximal 2 Wohnungen je Gebäude und Grundstück zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

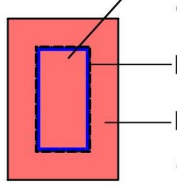
0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — **offene Bauweise**



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

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

a) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze, können als Ausnahmen zugelassen werden.

b) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze sind auf einem Streifen von 1m Breite parallel zur Wichernstraße nicht zulässig.

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.4 "Im Nassen"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 "Im Nassen"

5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 4 BauO NW

SD 28-38° — In dem mit SD gekennzeichneten Gebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28-38° 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 nach RAL 7035 oder dunkler, als Braunton ist mindestens ockerbraun nach RAL 8001 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 3011 oder tomatenrot nach RAL 3013 oder dunkler zu wählen.
Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

TH ≤6,50m — Die talseitige Traufhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten.

6. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

345,67 — Geländehöhenpunkt über NN

480 — Flurstücknummer

II. Hinweise

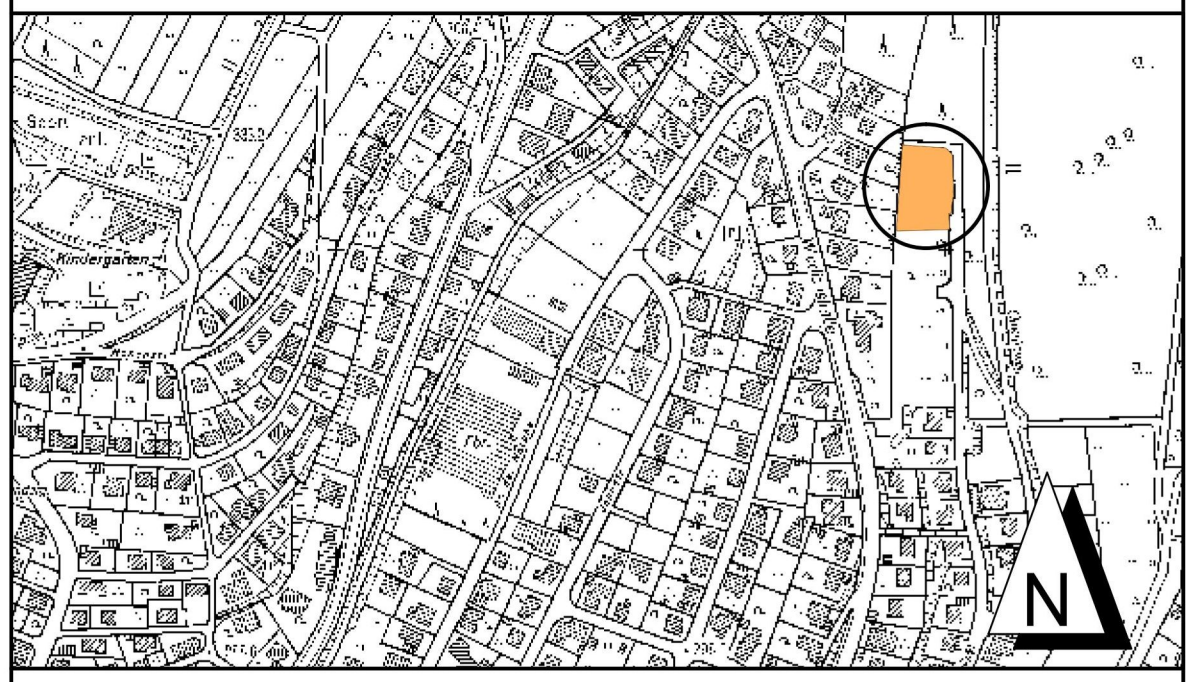
Bodeneingriffe
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Netphen als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW – DSchG 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).

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. Insbesondere ist darauf zu achten, dass Bauarbeiten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten geschützter Tierarten zwischen April und Juni eines Jahres stattfinden.

Bauzeitenregelung
Eingriffe, wie explizit die Beseitigung von Gehölzen oder sonstiger Vegetation, im Rahmen der Realisierung dieses Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb des Zeitraumes vom 15. März bis 01. Juli durchgeführt werden.

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, Amtsstraße 2 + 6, eingesehen werden.

Übersichtsplan — Maßstab 1:5.000



Stadt Netphen

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Im Nassen", Gemarkung Obernetphen, gemäß § 13a BauGB

Planverfasser:

HORSTMANN UND HOFFMANN
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7019 (7010) FAX.: 02734/489822
post@horstmann-hoffmann.de

	Maßstab
	1: 500

Bebauungsplan Nr.4 "Im Nassen"

