Präambel

Gemäß § 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 966), und der §§ 2,10,13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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) hat der Rat der Stadt Netphen am 17.09.2018 die vorliegende Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WR

Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und der Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — **Grundflächenzahl (GRZ)**

(1,0) — **Geschossflächenzahl (GFZ)**

III — **Maximale Anzahl der Vollgeschosse**

GH max. = 376,00 m ü.NN — **Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe = GH max.) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) als Höchstmaß**

Über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN). Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä..

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — **Offene Bauweise**

Baugrenze

4. Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke

WR

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung: Abfallcontainer-Sammelplatz

7. Sonstige Planzeichen

Ga/St

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten

Garagen und Stellplätze sind in allen Baugebieten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga/St gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 1,00 m vom Fahrbahnrand einhalten.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt bzw. der Anlieger zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 13. Bebauungsplanänderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Maximale Anzahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen bzw. Traufhöhe
GRZ	GFZ
Dachform	Dachneigung

Nutzungsschablone

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

SD **Dachform: Satteldach**

FD **Dachform: Flachdach**

Besondere Anforderungen:

1. Im Geltungsbereich sind sowohl Sattel- als auch Flachdächer zulässig. Die Dachneigung bei Satteldächern darf ≤ 45° betragen.

2. Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

   1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen

   Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau und Braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

   Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Ausnahmen:

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Sonnenkollektoren, Gründächer u. ä., ausgeführt werden sollen, können Ausnahmen gemäß § 81 (5) in Verbindung mit § 68 BauO NW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

Abweichungen:

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

III. Hinweise

Bodeneingriffe (Bodendenkmale)
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 § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Im Rahmen der Bauvorbereitung sind insbesondere Vegetations- und Oberbodenbeseitigungen artenschutzrechtlich von Belang. Die entsprechenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.
Um die Erfüllung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, ist die Fällung und Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, vorzunehmen.

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

Beachtung der Gasleitung
Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge von Ausschachtungsarbeiten die Standfestigkeit des Gehweges jederzeit gewährleistet bleiben muss. Dies ist insbesondere aufgrund der topographischen Situation für die im talseitigen Gehweg der Königsberger Straße verlaufende Gasleitung zu beachten.

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Bauliche Anlagen

Gebäude

Grenzen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

682 **Flurstücksnummer**

346 **Höhenlinie in Meter über Normal Null**