Präambel

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) und der §§ 2,10,13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) hat der Rat der Stadt Netphen am die vorliegende Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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.

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(1,0) — Geschossflächenzahl (GFZ)

III — Maximale Anzahl der Vollgeschosse

GH max. = 362,00 m ü.NHN — Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe = GH max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) 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 Normalhöhennull (ü.NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN).

Aufgrund der heute noch nicht absehbaren Erforderlichkeit technischer Aufbauten für Belüftung, Klimatisierung etc. eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen um ein begrenztes Maß von 2,0 m zugelassen. Diese müssen mindestens 1,0 m vom Gebäuderand zurücktreten. Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung auf höchstens 10 % der Dachfläche beschränkt, um einem Wildwuchs von technischen Aufbauten entgegen zu wirken. Anlagen zur solaren Energiegewinnung fallen jedoch nicht unter diese Regelung und werden in dieser Hinsicht unter dem Aspekt des Klimaschutzes begünstigt.

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

WR — Überbaubare Grundstücksfläche

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich), Zweckbestimmung Fußweg

Anpflanzung von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Zur Bepflanzung sind die Gehölze der nachfolgenden Auswahlliste zu verwenden.
Pflanzliste 1: heimische Baumarten Schwarzerle (Alnus glutinosa) Esche (Fraxinus excelsior) Stieleiche (Quercus robur)
Pflanzliste 2: heimische Straucharten Faulbaum (Frangula alnus) Hasel (Corylus avellana) Schneeball (Viburnum opulus)
Die aufgeführten Pflanzenarten können im Einzelfall durch folgende Arten ersetzt bzw. ergänzt werden.
Hainbuche (Carpinus betulus) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Rotbuche (Fagus sylvatica) Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Mit der Bepflanzung ist ein Abstand von 1,50 m zu den angrenzenden Flächen einzuhalten. Der Abstand der anzupflanzenden Bäume untereinander soll zwischen 8 und 10 m betragen.
Die Qualität sollte mindestens betragen:
Bäume: Heister, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 175 – 200 cm Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 80 cm

Im WR-Gebiet sind die nicht überbauten Flächen je Grundstück als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) bis spätestens zwei Jahre nach abschließender Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens gemäß § 84 BauO NRW 2018 anzulegen, zu erhalten und ggf. in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu 10 % der nicht überbauten Fläche zulässig. Es ist nur die Verwendung von offen-porigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Sonstige Planzeichen

Ga/St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze incl. Garagen 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 Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Netphen

L — Leitungsrechte (L) zugunsten des Abwasserverbandes Netphen

Generell gilt:
Bepflanzungen, Versiegelung und/oder Geländemodellierungen im Bereich der mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

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

Nutzungsschablone

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

Nachrichtliche Übernahme
der Satzung zur 7. Änderung der Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 6 „Obere Junge Ecke“, Gemarkung Obernetphen

SD — Dachform: Satteldach

FD — Dachform: Flachdach

< 30° — Dachneigung in Grad

Besondere Anforderungen an die Gebäudegestaltung:

1. Im Geltungsbereich sind sowohl Sattel- als auch Flachdächer zulässig. Die Dachneigung bei Satteldächern darf < 30° betragen.
2. Bei Satteldächern sind als Dacheindeckungen nur Pfannen, Bitumenschindeln, Kunstschieferschablonen und Naturschieferschablonen zulässig. 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.
3. Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
4. Alternative Dacheindeckungen wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. sind zulässig.

II. 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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde 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).

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

V 1 Beschränkung der Fäll- und Rodungszeit
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, also zwischen 01. Oktober und 28. Februar, vorzunehmen.

V 2 Empfehlungen zu Leuchtmitteln und Ausleuchtung der Außenanlagen für lichtempfindliche Fledermäuse und Insekten
Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten einzusetzen. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen sich nicht mehr als maximal 60 °C erhitzen. Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer ist unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungsniveau so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen. Die Lichtausstrahlung sollte nur in den unteren Halbraum erfolgen. Ein Ausstrahlwinkel von kleiner 70° zur Vertikalen ist einzuhalten (Vermeidung von Streulicht und Streulichtverlusten). Hierzu können Leuchten mit horizontal abstrahlender, asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden. Auf Anstrahlungen (z.B. von potenziellen Gebäudequartieren und Gehölzflächen) ist soweit wie möglich zu verzichten. Je nach Hersteller und gewünschter Lichtfarbe bzw. Nutzungsbereiche sind Leuchtmittel in einem warm-weißen bis gelben-orangefarbenem Spektrum zu verwenden.

Begrünung nicht überbauter Flächen
Nicht überbaute Flächen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

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

Beachtung bei Ausschachtungsarbeiten
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.

Stellplatzanzahl
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Netphen.

III. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Bauliche Anlagen

Gebäude Bestand

Grenzen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

1168 — Flurstücksnummer

⊗ OKD 355.90 — Höhenpunkt in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN), Oberkante Kanaldeckel

Regenwasserkanal

Schmutzwasserkanal

352,5 — Höhenlinie in Meter über Normalhöhennull (ü.NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN)

IV. Anlagen

- Zu dieser Bebauungsplanänderung gehört eine Begründung
- Zu dieser Bebauungsplanänderung gehört eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Übersichtslageplan

N

M.: 1:5.000

