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 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509), 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 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Stadt Netphen am **20.09.2012** den vorliegenden Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA — Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.

2Wo — maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig

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

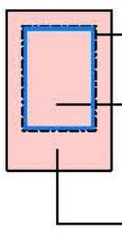
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Die Geschossigkeit darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn das Kellergeschoss die bauordnungsrechtlichen Vorschriften geringfügig überschreitet und dadurch das Kellergeschoss rechnerisch zu einem Vollgeschoss wird.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,7) — Geschossflächenzahl (GFZ)

o — offene Bauweise

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



Baugrenze

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
a. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
b. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Straßenbergenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

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)

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)

Die Flächen **A1, A2** und **A3** sind dauerhaft als extensive Streuobstwiese anzulegen und zu bewirtschaften.

Dabei sind mindestens zwei unterschiedliche Arten folgender heimischer Obstsorten zu verwenden (beispielhafte Auswahl):
Apfel: Grafensteiner, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Koestliche von Charneux
Kirsche: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Regina
Pflaume: Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Bühler Frühzwetsche

Die Obstgehölze sind in einem Abstand von 7,0 bis 8,0 m zu pflanzen.
Die Qualität der Obstbäume sollte mindestens betragen:
Hochstamm, 2 x verpflanzt, Kronenansatz mind. 1,8 m Höhe über dem Erdboden, Stammumfang in 1 m Höhe 8 cm.

A1 - A3 — Die Maßnahme dient als Ausgleich für Eingriffe durch die öffentliche Verkehrsfläche.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 "In der Thal", Gemarkung Oelgershausen

L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Netphen

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW

SD — Satteldach
In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit SD gekennzeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig.

20° - 45° — Dachneigung
Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

Dachgestaltung
Dacheindeckungen sind unifarben in folgenden Farben auszuführen:
Grautöne: RAL 7012 (basaltgrau) und dunkler
Brauntöne: RAL 8011 (nussbraun) und dunkler
Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.
Dachaufbauten sind zulässig, wenn deren Breite max. 50 % der darunter liegenden Wandlänge nicht überschreitet. Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- oder Satteldachgauben sowie Zwerchhäuser zulässig. Andere Gaubenformen wie z. B. abgewalmte Schleppgauben, Fledermausgauben sind unzulässig.

FH — Firsthöhe
Es ist nur eine max. Firsthöhe über Normal-Null NN oder über der Straßenoberkante des Stichweges entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

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 Unterer Denkmalschutzbehörde und/ oder dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax 02761/2466), 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 NRW).

2. **Beseitigung von Niederschlagswasser**
Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes sowie der städtischen Abwassersatzung zu beseitigen.

3. **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.

3. **Pflege der Pflanzflächen**
Die Flächen A1 bis A3 sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Bestandshauptgebäude

Bestandsnebengebäude

320 m ü. NN — Höhenlinie mit dazugehöriger Höhe in Metern über NN

geplante Grundstücksgrenze

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, Amtstraße 2 + 6, eingesehen werden.

Übersichtsplan — Maßstab 1:5.000

