Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.8.1969 (GV. NW S. 656/SGV. 2020),

§ 2+9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237),

§ 4 der 1. Verordnung des Landes NW zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21.4.1970 (GV.NW S. 299/SGV. 232) in Verbindung mit

§ 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) in der Fassung vom 2.12.1969 (GV.NW S. 859)

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 (1 + 5) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z.B. bei Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf usw. erkennbar sind. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude. Die Ausnahmen sind nicht zulässig.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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 und gesundheitliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach Ziffer 1 - 6 sind nicht zulässig.

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- u. Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen

Die Ausnahmen nach Abs. 3 ist zulässig.

Garagen sind in allen Baugebieten auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. In den Fällen, in denen aus topographischen Gründen dieses Maß nicht eingehalten werden kann, ist eine Ausnahme möglich.

im WR-,WA-, MI-Gebiet

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
(0.8) Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche können die zur Verkehrsfläche gehörenden Böschungsflächen, soweit sie im Besitz der Anlieger verblieben sind, in die anrechenbare Grundstücksgröße gem. § 19 (3) BauNVO einbezogen werden.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

o offene Bauweise

Gehweg
Fahrbahn
Gehweg
Böschung
Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P Öffentliche Parkplätze

Sichtflächen
Sie sind oberhalb einer Höhe von 60 cm von baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Anpflanzungen freizuhalten.

Fläche für Stellplätze und Garagen

GSt Gemeinschaftsstellplätze

GGa Gemeinschaftsgaragen

Grünflächen

Spielplatz

Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen

Umformerstation

Flächen für die Forstwirtschaft

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

C. Gestaltungsvorschriften

FD Flachdach

SD Satteldach

28-35° Dachneigung z.B. 28 - 35 °

~~Die Dachformen und Dachneigungen der bei Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehenden Gebäude sind für diese zulässig. Ausnahmsweise sind bei Anbauten die Dachneigungen der Hauptgebäude zulässig.~~

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Asbestzementplatten Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig.
~~Dachgauben sind nicht zulässig.~~
Die talseitige Traufhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

D. Nachrichtliche Darstellungen

Geplante neue Grundstücksgrenzen

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

344 Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

E. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie vor Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Kirschborn".

Der Rat der Gemeinde Netphen hat am 26.8.1971 beschlossen, für das Gebiet "Kirschborn" einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich um

1. weitere Bebauungsmöglichkeiten im Ortsteil Salchendorf zu schaffen,
2. die verkehrliche Situation in dem z.T. schon bebauten Gebiet "Kirschborn" zu verbessern und
3. die städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Gebietes zu gewährleisten.

Das nördlich der L 729, an einem Südhang gelegene Gebiet eignet sich von der Lage her besonders zur Bebauung. Das im Flächennutzungsplanentwurf als Wohn- u. Mischbaufläche festgesetzte Gebiet, soll in Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet gegliedert werden.

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt über die Albert-Klenner-Straße. Von hier aus zweigen der Deuzer Weg und der Weg "Zur Schwarzen Heide" als vorhandene Straßen ab und erschließen das westl. Plangebiet. Die Albert-Klenner-Straße wird in nördlicher Richtung verlängert. Die von dieser Straße abzweigenden Wege sind vorhandene Wirtschaftswege bzw. Wohnwege.

Die Wasserversorgung für das neue Baugebiet ist sichergestellt. In einem Großteil des Plangebietes sind Leitungen vorhanden. Bis zur Fertigstellung der Kläranlage nach dem Zentralabwasserplan sind die Abwässer in Kleinkläranlagen vorzuklären.

Sollte eine Umlegung auf freiwilliger Basis nicht möglich sein, wird eine soche entsprechend dem BBauG durchgeführt.

Kosten der Erschließung:

Straßenbau	932.000,-- DM
Kanalisation	400.000,-- DM
Wasserversorgung	70.000,-- DM
Grünflächen	15.000,-- DM
	1.417.000,-- DM

Bebauungsplan Nr. 1, „Kirschborn“, Gemarkung Salchendorf

Gestaltungsvorschriften
(gemäß schriftlichem Teil des Bebauungsplanes)

FD	Flachdach
SD	Satteldach
28° - 35°	Dachneigung z. B. 28 – 35°

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Asbestzementplatten, Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig.

Die talseitige Traufhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

Satzung

zur Änderung der Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 (1) BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 1, „Kirschborn“, Gemarkung Salchendorf

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 19. Dezember 1974 (GV. NW. 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1975 (GV. NW. S. 304/SGV. NW. 2023) und § 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96), geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV. NW. 1976 S. 264/SGV. NW. 232), hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 26.01.1978 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1

Statt der im Bebauungsplan Nr. 1, „Kirschborn“, Gemarkung Salchendorf, für Teilflächen der Flurstücke Flur 1, Nr. 147 und Flur 3, Nr. 278, festgesetzten Flachdächer werden Satteldächer mit 28 -–38° Neigung festgesetzt.

§ 2

Die übrigen im Bebauungsplan Nr. 1, „Kirschborn“, enthaltenen Gestaltungsvorschriften gelten auch für den in § 1 aufgeführten Änderungsbereich.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Der Regierungspräsident in Arnsberg hat mit Verfügung vom 6. Juni 1978 (Az. 35.2.1-2.4-52/78) die Genehmigung für die o. a. Satzung gemäß § 103 (1) BauO NW erteilt.

Satzung

zur Änderung der Satzung über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 1, "Kirschborn", Gemarkung Salchendorf, vom 08.07.1996

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218/SGV. NW 232) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Netphen am 04.07.1996 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1
Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil.

§ 2
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "Kirschborn", Gemarkung Salchendorf.

§ 3
Besondere Anforderungen

1. In dem im zeichnerischen Teil des Änderungsplanes mit SD gekennzeichneten Gebiet sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 28 - 38° zulässig, ausgenommen Garagen und eingeschossige Anbauten bzw. Gebäudeteile.

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. Zulässig als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

   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 NW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

3. Es ist nur eine talseitige Traufhöhe von $\leqq$ 8,00 m zulässig.

§ 4
Abweichungen

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

...

§ 5
Bußgeldvorschrift

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

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Das Ortsbild von Salchendorf, auch das Neubaugebiet "Kirschborn", wird durch Satteldächer mit dunkel getönten Dacheindeckungsmaterialien geprägt. Damit diese für das Ortsbild typische Dachlandschaft erhalten bleibt, werden mit dieser Satzung Gestaltungsvorschriften erlassen, die diesem Ziel dienen sollen.

...