P r ä a m b e l

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 1984) S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GV. NW. 1987 S. 342)

§ 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und der Dritten Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 21.09.1989 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, ergänzt durch Beitrittbeschluß vom 7.6.1990

A.) Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6, "Am Eiersberg"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

WA

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
(2) 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.

Von den Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 1 bis 5 sind nicht zulässig.

Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten.

WA_1

Geräuschvorbelastetes allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 Bau NVO

Die Geräuschbelastung beträgt in Abhängigkeit des Abstandes der Wohngebäude zum Emittenten im GE-Gebiet als Beurteilungspegel max. 60 dB (A) am Tag und max. 40 dB (A) nachts (gemessen nach TA-Lärm vom 16.07.1968) (Dieser Absatz gilt als Hinweis)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 1 bis 5 sind nicht zulässig.

GE_b

Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 1 und 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe die der Holzverarbeitung dienen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

GE_b | WA

Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige 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 gemäß § 14 (1) BauNVO und Lagerplätze sind in der privaten Grünfläche nicht zulässig. Außerhalb dieses Bereiches sind Garagen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten.
Soweit es die Geländeverhältnisse nicht anders zulassen, ist ein Abstand von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand ausnahmsweise zulässig. An allen Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen einschl. Garagen zur Wahrung des Lichtraumprofiles einen Sicherheitsabstand von 1,00 m einhalten.

Baugrenze

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Gebietsgrenze gemessen nach TA-Lärm vom 16.07.1968 sind folgende Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO erforderlich:

1. Die südlichen Wand- und Dachflächen sind geschlossen mit einem Schalldämm-Maß von 30 dB zu erstellen. Zum Freilager muß diese Baufläche bis 351,7 ü. NN oder höher aufragen.
2. Die Wand- und Dachfläche an der östlichen Grundstücksgrenze ist geschlossen mit einem Schalldämm-Maß von 30 dB zu erstellen.
3. Die Wand- und Dachflächen zur westlichen Grundstücksgrenze sind mit einem Schalldämm-Maß von 30 dB zu erstellen. Als Öffnung ist ein Hallentor zulässig, das nur für die Zeiten des Durchtransportes geöffnet werden darf.
4. Die Innenflächen der Hallen sind in Materialien mit gutem Absorptionsverhalten zu erstellen.
5. Die gewerbliche Tätigkeit ist auf die Werktage und auf die Zeit von 7.00 bis 17.00 Uhr zu beschränken.
6. In dem gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten GE-Gebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen an der im Bebauungsplan festgesetzten Linie A - D folgende Beurteilungspegel nicht überschreiten:

zwischen A und B tagsüber 55 dB (A)
zwischen B und C tagsüber 60 dB (A)
zwischen A und D tagsüber 60 dB (A)

Die Messungen und Meßauswertungen haben nach TA-Lärm zu erfolgen.

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

Mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o offene Bauweise

Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PRIVAT Private Grünfläche

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und Lagerplätze sind in der Grünfläche nicht zulässig.

Parkanlage

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Sichtflächen sind oberhalb 0,80 m Höhe, von Fahrbahnoberkante gemessen, von Sichthindernissen, wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

TH ≦ 6,00 m Traufhöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil, z. B. nicht größer als 6,00 m.

Die Hauptfirstrichtung des Gebäudes ist entsprechend der Einzeichnung in dem zeichnerischen Teil anzuordnen.

B.) Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 BauO NW

SO

1. Dachform und Dachneigung

a) Auf den Flurstücken 63 - 65, 87, 110 - 112, 146, 147 und 217, Flur 6, Gemarkung Salchendorf, sind Hauptgebäude nur mit Satteldächern zulässig.
Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen können in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

b) Auf den Flurstücken 66 - 79, 81 - 86 und 212, Flur 6, Gemarkung Salchendorf, sind Hauptgebäude nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 28 - 38° zulässig.

Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen können in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden.

2. Drempel

Drempel sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig.

3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung größer als 44° zulässig.

4. Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen. Es sind für diese 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.

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

C.) Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

349 Höhenlinie mit Höhenangabe

vorhandene Gebäude

349,58 Höhe der Straße ü. NN

D.) Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

E.) Dieser Plan gilt als lose Anlage zur Niederschrift vom 7.6.1990

21.9.1989 (Siegel) gez. Zimmermann Bürgermeister — gez. D. Flender Ratsmitglied — gez. Fiache Schriftführer

7.6.1990 GEMEINDE NETPHEN 12 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN — Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Satzung

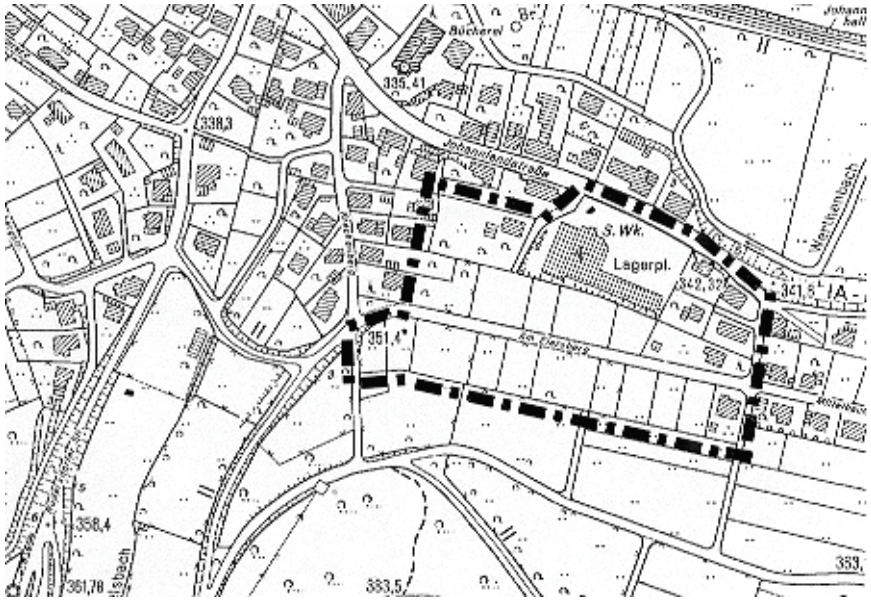
über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 6 „Am Eiersberg“ und zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte Salchendorf“, Gemarkung Salchendorf, vom 29.09.2005

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332), hat der Rat der Stadt Netphen am 01.09.2005 die nachstehende Satzung beschlossen.

§ 1
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, „Am Eiersberg“ und der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte Salchendorf“, Gemarkung Salchendorf.



§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NRW.

§ 3
Besondere Anforderungen

1. Für Hauptgebäude auf den Flurstücken Gemarkung Salchendorf, Flur 6, Nr. 63 – 65, 87, 110 – 112, 146, 147 und 217 sind nur Satteldächer zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäudeteile bzw. eingeschossige Anbauten.

2. Für Hauptgebäude auf den Flurstücken Gemarkung Salchendorf, Flur 6, Nr. 66 – 79, 81 – 86 und 212 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 – 45° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäudeteile bzw. eingeschossige Anbauten.

3. Bei geneigten Dächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:

   1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen, 5. Zinkblech (vorbewittert)

   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, Kaminrot 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.

4. Auf den Flurstücken der Flur 6, Gemarkung Salchendorf, Nr. 66 – 79, 81 – 86 und 212 sind Dachaufbauten und Quergiebel zulässig, wenn

   a) diese bergseits des jeweiligen Gebäudes vorgesehen sind,
   b) diese max. 50 % der Trauflänge ausmachen und im mittleren Dachflächenbereich plaziert werden,
   c) die Neigung des Hauptdaches mindestens 33° beträgt.

   Bei Neigung des Hauptdaches größer 20 und kleiner 33° sind Dachaufbauten in den v. g. Fällen nur in Form eines Quergiebels zugelassen.

5. Auf den Flurstücken der Flur 6, Gemarkung Salchendorf, Nr. 63 – 65, 87, 110 – 112, 146, 147 und 217 sind Dachaufbauten und Quergiebel zulässig, wenn

   a) diese max. 50 % der Trauflänge ausmachen und im mittleren Dachflächenbereich plaziert werden,
   b) die Neigung des Hauptdaches mindestens 33° beträgt.

   Bei Neigung des Hauptdaches kleiner 33° sind Dachaufbauten nur in Form eines Quergiebels zugelassen.

§ 4
Ausnahmen

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z. B. Solarzellen, Sonnenkollektoren, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, werden Abweichungen gemäß § 73 in Verbindung mit § 86 Abs. 5 BauO NRW zugelassen, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

§ 5
Abweichungen

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

§ 6
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 BauO NRW.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 6 „Am Eiersberg“ und zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte Salchendorf“, Gemarkung Salchendorf, vom 28.08.1990 einschließlich der 1. Änderung der Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 6 „Am Eiersberg“ und zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte Salchendorf“, Gemarkung Salchendorf, vom 09.05.1991 außer Kraft.

Begründung

Jeder Ortsteil in der Stadt Netphen hat sein eigenes unverwechselbares Gesicht, das bestimmt ist durch die Stellung der Gebäude im Raum, durch die Gestaltung der Gebäudefassaden sowie die Dachlandschaft. Diese Merkmale sind über die Jahrhunderte gewachsen und machen in ihrer Gesamtwirkung den unverwechselbaren Ortscharakter aus. Ein sehr wesentlicher Bestandteil ist dabei auch die farbliche Wirkung der Dachflächen, die im Netpherland durch den Schiefer bzw. die dunkelbraune Betonpfanne geprägt ist. Diese vertrauten Ortsbilder gilt es zu wahren. Mit der Festsetzung der Dachfarben in der Gestaltungssatzung soll hierzu ein Beitrag geleistet werden.

Das Plangebiet „Am Eiersberg“ schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage Salchendorf an. Die Dachlandschaft wird von Satteldächern mit Schiefer bzw. braunen und anthrazitfarbenen Betonpfannen geprägt.

Damit jedoch auch im Geltungsbereich dieser Satzung Gebäude mit einer den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Architektur möglich werden, werden das Farbenspektrum für die Dacheindeckungen aber auch die Dachformen erweitert, ohne aber die Grundzüge der landschaftsgebundenen Gestaltung zu verlassen.

Angrenzend an das Neubaugebiet „Am Eiersberg“ befindet sich ein holzverarbeitender Gewerbebetrieb. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine gutachtliche Untersuchung der gemessenen und errechneten Betriebsgeräusche, die durch den Gewerbebetrieb auf die vorhandene und die nach dem Bebauungsplan Nr. 6 „Am Eiersberg“, Gemarkung Salchendorf, zu erwartende Nachbarschaft übertragen werden, durchgeführt. Es wurde dabei nachgewiesen, dass bei Einhaltung der im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen die zulässigen Schallimmissionsschutzwerte im Obergeschoss der möglichen Bebauung nicht überschritten werden. Vor dem Hintergrund, möglichst schonend und sparsam mit Grund und Boden umzugehen, aber auch im Hinblick darauf, der hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch im Dachgeschoss, gerecht zu werden, sollen Dachaufbauten, wenn auch mit einer eingeschränkten Größenordnung, zugelassen werden. Um sicherzustellen, dass auch in ausgebauten Dachgeschossen die zulässigen Schallimmissionsrichtwerte nicht überschritten werden, sind auf bestimmten Flurstücken Dachaufbauten und Quergiebel nur bergseits zulässig.