I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

(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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise zugelassen wird Ziffer 2, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Ausnahmen nach § 4(3) Ziffer
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

werden nicht zugelassen.

2 Wo — **Maximale Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass die gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 2 Wohnungen (2 Wo) pro Wohngebäude bei Einzelhäusern und max. 1 Wohnung (1 Wo) pro Wohngebäude bei Doppelhäusern zulässig ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

(0,4) — **Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß**

0,4 — **Grundflächenzahl (GRZ)**

I — **Maximale Anzahl der Vollgeschosse**

FH max= — **Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) als Höchstmaß**

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — **offene Bauweise**

ED — **Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

Baugrenze

4. Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke

WA — **Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen

Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Flächen für die Landwirtschaft

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhe

Art der baulichen Nutzung	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Maximal Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
GRZ	GFZ
Dachform	Dachneigung
max. Firsthöhe FH	

Nutzungsschablone

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW

20 - 45° **Angabe der Dachneigung in Grad als Mindest- und Höchstmaß**

A. Besondere Anforderungen

SD **1. Hauptgebäude sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nur mit einer Dachneigung von 20 - 45 ° zulässig. In diesen Bereichen sind Hauptgebäude nur mit Satteldach (SD) zulässig.**
Bei Satteldächern sind nur folgende Dacheindeckungen zulässig:
1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen.

2. Die Dächer sind in den Farben Grau, Braun und Rot einzudecken. 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.

3. Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese max. 50 % der darunter liegenden Wandlänge ausmachen.
Schleppdächer sind, ausgenommen bei Dachaufbauten, nicht zulässig.

FH **4. Gebäude dürfen eine Firsthöhe über Normal-Null (NN) entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht überschreiten.**

B. Ausnahmen

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen, wie z.B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä., im Geltungsbereich ausgeführt werden sollen, können Abweichungen gemäß § 73 in Verbindung mit § 86 (5) BauO NRW zugelassen werden, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen. Im übrigen sind alternative Dacheindeckungen gestattet.

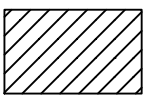
III. Hinweise

1. Bodeneingriffe

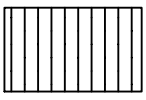
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Netphen als Untere Denkmalbehörde 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).

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Bauliche Anlagen



Wohngebäude



Nebengebäude

Grenzen

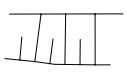
Flurgrenze

Flurstücksgrenze

204 **Flurstücksnummer**

Topographische Umrisslinie

Höhenpunkt mit Höhenangabe in Meter über Normal Null (NN)



Bestehende Böschung

Vermassung