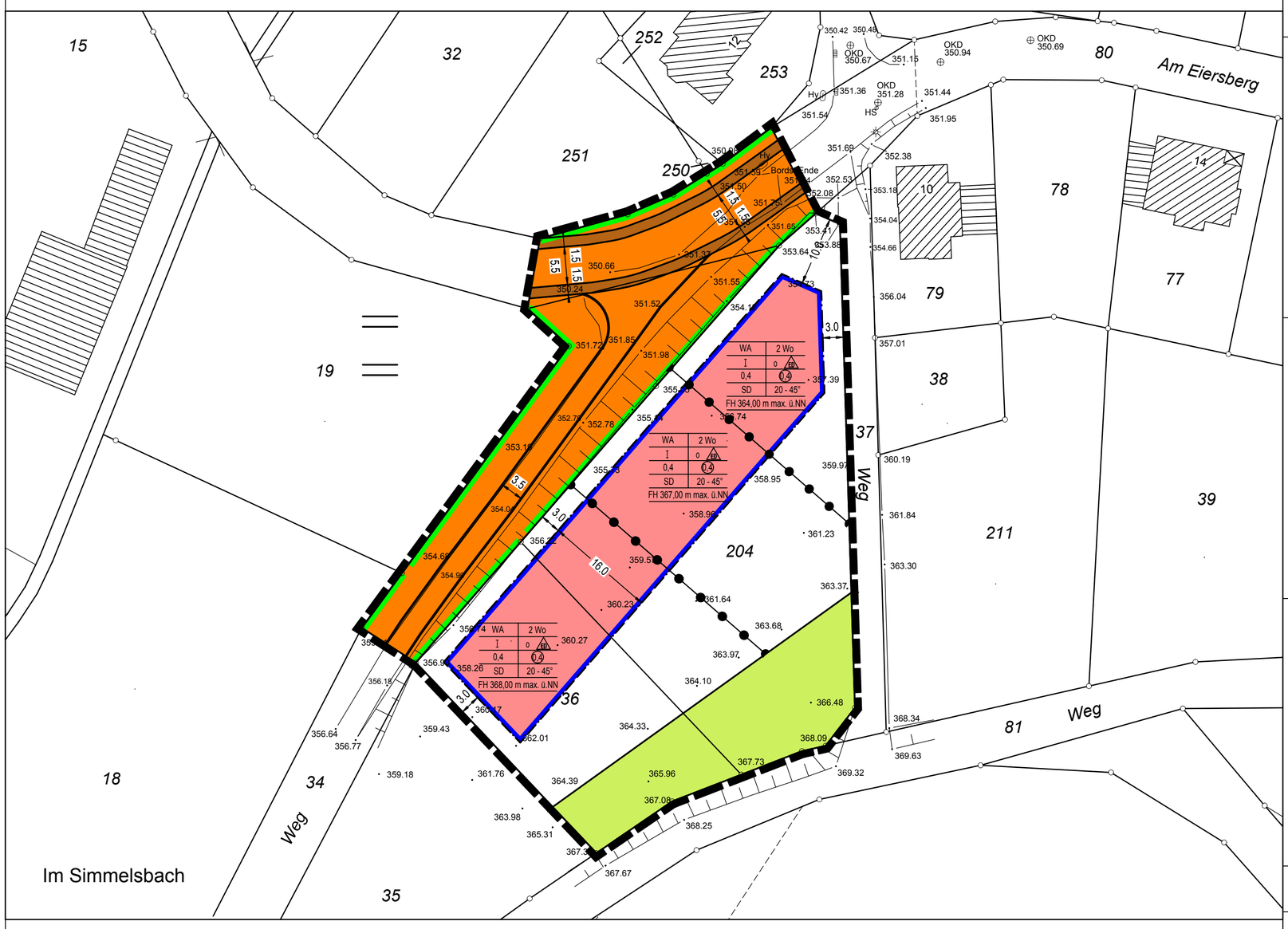
STADT NETPHEN
Bebauungsplan Nr. 11 "Simmelsbach" und 17. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 5 "Ortsmitte Salchendorf", Gemarkung Salchendorf

M.: 1:500

0 10 20 30 40 50m

N



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 Gesetz vom 30.06.2009 (GV. NRW. S. 380), 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 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I. S. 3018), 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 08.10.2009 den vorliegenden Bebauungsplan sowie die vorliegende Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

363.68 — **Höhenpunkt mit Höhenangabe in Meter über Normal Null (NN)**

Bestehende Böschung

6.0 — **Vermassung**

Verfahrensvermerke

PLANGRUNDLAGE

Plangrundlage ist das Liegenschaftskataster des Kreises Siegen-Wittgenstein mit Stand vom 23.06.2008.

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stadt Netphen hat die Öffentlichkeit vom 19.01.2009 bis 19.02.2009 gemäß § 3 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung erfolgte am 19.01.2009. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, sind gemäß § 4 (1) BauGB am 13.01.2009 entsprechend § 3 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

gez. Bürgermeister Siegel

BESCHLUSS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Den Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung und Umweltbericht sowie seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat der Rat der Stadt Netphen in seiner Sitzung am 26.03.2009 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.05.2009. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.05.2009 über die öffentliche Auslegung informiert.

gez. Bürgermeister Siegel gez. Schriftführer/in

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.05.2009 bis 25.06.2009 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.05.2009.

gez. Bürgermeister Siegel

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Diese Satzung sowie Ort und Zeit der Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes einschl. Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung sind gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 20.10.2009 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.

gez. Bürgermeister Siegel

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Diesen Bebauungsplan hat der Rat der Stadt Netphen in seiner Sitzung am 08.10.2009 als Satzung beschlossen. Er gilt als lose Anlage zur Niederschrift dieser Sitzung

Netphen, den 19.10.2009

gez. Bürgermeister Siegel gez. Schriftführer/in

Anlagen

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit Umweltbericht

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag"

Entwurf

hellmann + kunze siegen

Inh.: G. Kunze

städtebau & landschaftsplanung

seelbacher weg 86

57072 siegen

tel.: 0271-3136-210

fax : 0271-3136-211

mail: h-k-siegen@t-online.de

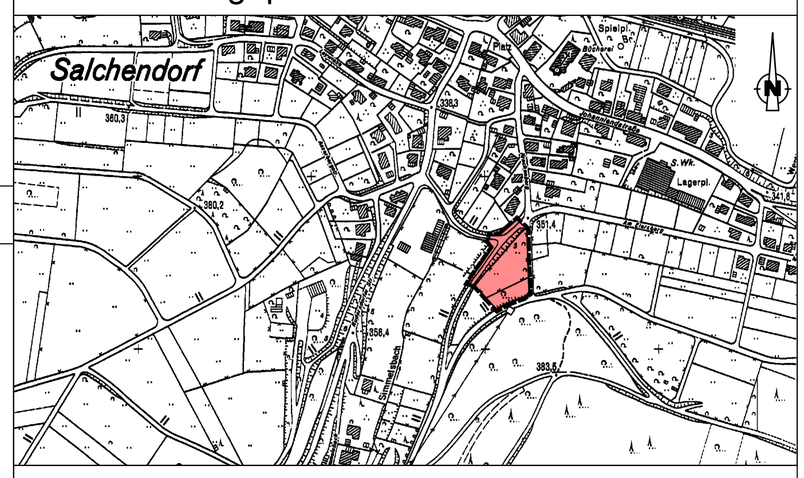
ARCHITEKTENKAMMER NW KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
STADTPLANER S 00214

Kunze

Architekt und Stadtplaner

Siegen, den 15.01.2010

Übersichtslageplan M.: 1:5.000



STADT NETPHEN

Bebauungsplan Nr. 11 "Simmelsbach" und
17. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan)
Nr. 5 "Ortsmitte Salchendorf"
Gemarkung Salchendorf

M.: 1:500