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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496), und der §§ 2, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), hat der Rat der Stadt Netphen am **12.11.2015** die vorliegende Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

Die Ausnahme gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO "Tankstellen" ist nicht zulässig.

2 WE — Zahl der Wohneinheiten je Gebäude als Höchstgrenze

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

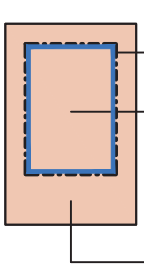
0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH — max. Gebäudehöhe in Meter über NN

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



Baugrenze

Überbaubare Grunstücksfläche
Die tatsächlichen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

a. Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 24 (1) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
b. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Schulstraße ausgeschlossen.

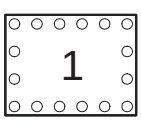
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o — offene Bauweise

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Projektbezogene Vermeidungsmaßnahmen
(gemäß § 44 (5) BNatSchG)

Bauzeitenregelung
Eingriffe, wie explizit die Beseitigung von Gehölzen oder sonstiger Vegetation, im Rahmen der Realisierung dieses Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches dürfen aus Gründen des Artenschutzes lediglich außerhalb des Zeitraumes von Mitte März bis Ende Juli begonnen werden.



Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

Je angefangene 650 m² Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Obstgehölz, alternativ ein Zierobstgehölz, der nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste 1 - Obstgehölze

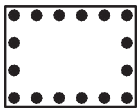
Apfel:	Grafensteiner, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Winterglockenapfel, Klarapfel
Birne:	Clapps Liebling, Gute Luise, Koestliche von Charneux
Kirsche:	Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Regina
Pflaume:	Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Bühler Frühzwetsche

Ist die Anpflanzung mehrerer Obstgehölze erforderlich, so sind diese 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 mind. 8 cm.

Pflanzliste 2 - Zierobstgehölze

Zierkirsche:	Prunus serrulata, Prunus subhirtella in Sorten
Zierpflaume:	Prunus cerasifera, Prunus cerasifera 'Nigra'
Zierapfel:	Malus-Hybriden in Sorten

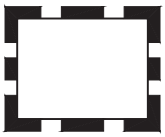
Ist die Anpflanzung mehrerer Zierobstgehölze erforderlich, so sind diese in einem Abstand von 7,0 bis 8,0 m zu pflanzen. Die Qualität der Zierobstbäume sollte mindestens betragen: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe 8 – 10 cm.



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

Die bestehenden Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Bestimmungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung



Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorger zu belastende Flächen

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauO NW

Dacheindeckungen
Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

III. Hinweise

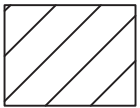
Bodeneingriffe (Bodendenkmäler)
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Netphen als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW - DSchG NW), 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 NW).

Bodeneingriffe (Kampfmittel)
Es liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung - vereinzelte Bombardierung - kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung im Plangebiet aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

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.

Beseitigung von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) sowie der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung zu beseitigen.

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen



Bestandshauptgebäude



Bestandsnebengebäude



Höhenlinie aus DGM 1 mit dazugehöriger Höhe über NN