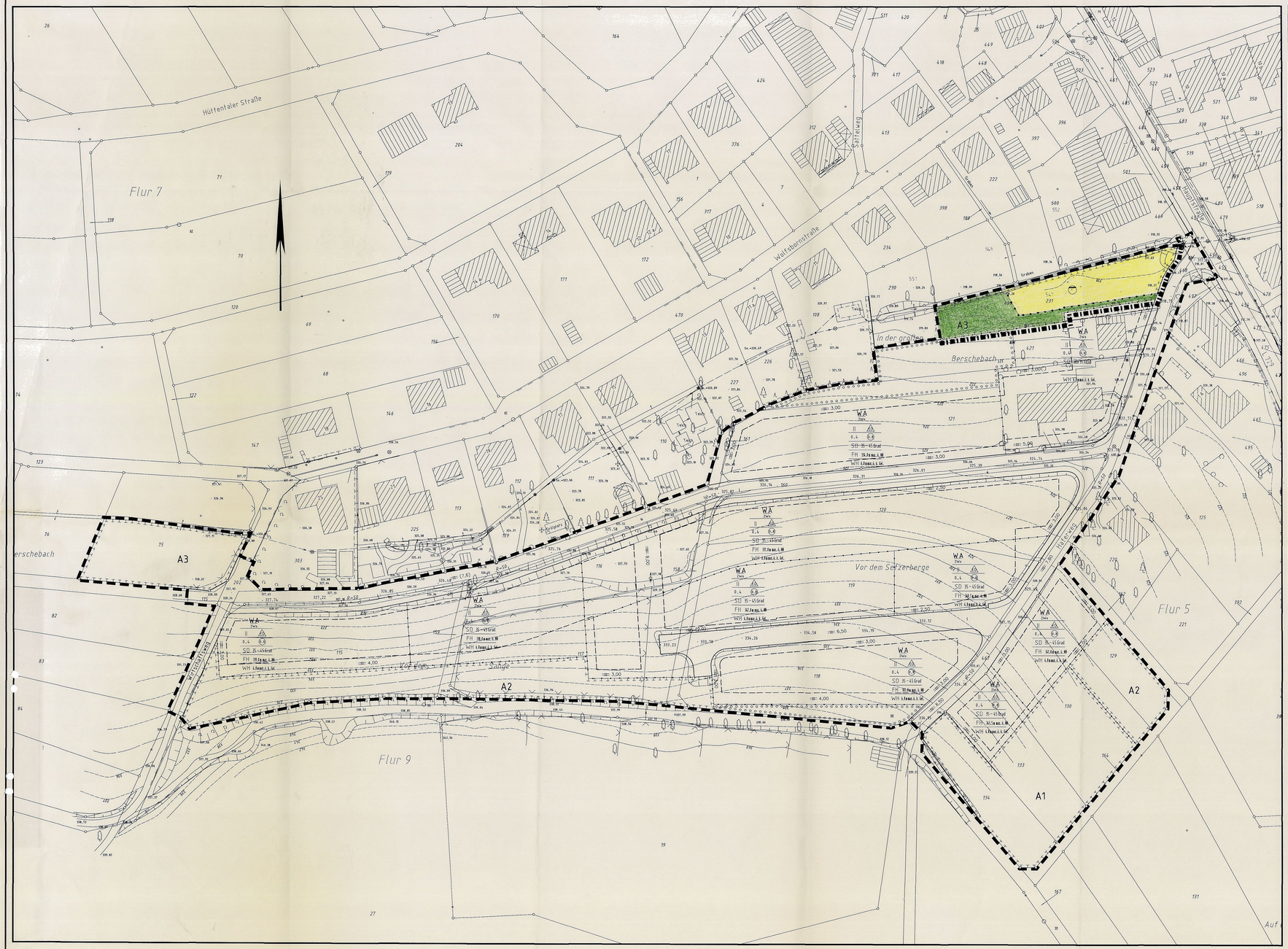
1. vereinfachte Änderung
Bebauungsplan Nr. 5 "Haferweg"
Gemarkung Unglinghausen, Flur 5 + 7, Maßstab 1: 500



Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, „Haferweg", Gemarkung Unglinghausen

Der Bebauungsplan Nr. 5, „Haferweg", Gemarkung Unglinghausen, setzt im Bereich der Änderungsfläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest.

Das Änderungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Bebauungsplanes „Haferweg" südlich des großen Berschebaches. Es umfasst die Flurstücke 547 (tlw.) und 548 der Flur 5, Gemarkung Unglinghausen.

Im Rahmen der Ausbauplanung zur Umsetzung des Bebauungsplanes wurde für die Regenwasserbeseitigung aufgrund des erforderlichen Stauvolumens von 330 m³ alternativ zu der vorgesehenen Regenwasserrückhaltung mittels eines Staukanals die Regenwasserrückhaltung in einem Regenwasserrückhaltebecken untersucht. Als Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass die Realisierung eines Regenwasserrückhaltebeckens in der dargestellten Lage technisch möglich und wirtschaftlich erheblich günstiger ist als der vorgesehene Staukanal. Um den Forderungen nach kostensparendem Bauen nachzukommen, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Regenwasserrückhaltebeckens geschaffen.

Hierzu wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken" festgesetzt.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5, „Haferweg", Gemarkung Unglinghausen, bleiben von dieser Änderung unberührt.

Auswirkungen auf die Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, die Wasserversorgung, die Belange der Bodenordnung, der Denkmalpflege sowie die Abfallbeseitigung entstehen durch die Änderung nicht.

Die Änderungsfläche wurde in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsbilanzierung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes) mit 6 Punkten/m² (extensives Grünland) bewertet.

Das Regenwasserrückhaltebecken wird in Anlehnung an die von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegebene Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft mit 4 Punkten (Versickerungsmulden) mit einem Faktor von 1,25 = 5 Punkte bewertet. Die Aufwertung der Fläche erfolgt, weil die Größe des Regenwasserrückhaltebeckens eher einer Böschung am Gewässer (6 Punkte) entspricht als einer Versickerungsmulde (4 Punkte).

Das Defizit von 1 Punkt/m² beträgt bei rd. 800 m² Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken rd. 800 Punkte. In der Gesamtbilanzierung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 5, „Haferweg", reduziert sich der Ausgleich durch die geplante Maßnahme von 98,5 % auf 97,8 %. Unter Berücksichtigung der ökologischen Gesamtsituation der Stadt Netphen und des Ortsteils Unglinghausen wird auf eine weitere Kompensation zum Erreichen eines höheren Ausgleichs verzichtet.

Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d. h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5, „Haferweg", Gemarkung Unglinghausen, von dieser Änderung nicht erheblich verändert werden. Ferner wird die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht vorbereitet oder begründet. Ebenfalls liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Aufgrund des Vorliegens der v. g. Voraussetzungen wird der Bebauungsplan Nr. 5, „Haferweg", Gemarkung Unglinghausen, in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken"

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 3 — Diese Fläche ist als Grünland extensiv zu nutzen. Die Maßnahme dient als Ausgleich für die überbaubaren Grundstücksflächen.

II. Hinweise

1. **Bodeneingriffe**
Bei Bodeneingriffen können jedoch 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 Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/9 37 50, Fax 0 27 61/24 66), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2. **Bewirtschaftung**
Bewirtschaftungshinweise für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- 1. Mahd ab dem 01.07. eines Jahres mit Abfuhr des Mähgutes
- frühestens zum 01.09. eines Jahres 2. Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
- Nachbeweidung mit max. 2 Großvieheinheiten/ha

bzw. alternativ

- Weidenutzung zwischen dem 15.04. und 15.11. eines Jahres mit max. 2 Großvieheinheiten/ha
- Ausmähen der Weideflächen frühestens zum 01.09. eines Jahres mit Abfuhr des Mähgutes

Die Mahd sollte nicht rundum von außen nach innen erfolgen, um Wildtieren nicht die Fluchtmöglichkeiten zu nehmen. Mulchen, Schleppen, Düngen sowie eine Zufütterung sollten unterbleiben. Bei einer Weidenutzung sollte auf einen Schutz der Obstgehölze vor Viehtritt und Verbiss geachtet werden.

III. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Bauliche Anlagen

- Wohngebäude
- Nebengebäude

Grenzen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 547 — Flurstücksnummer
- topographische Umrisslinie
- 318,27 — Höhenpunkt mit Höhenangabe über NN
- vorhandener Baum/Busch
- vorhandener Nadelbaum
- vorhandener Laubbaum

Präambel

Aufgrund des § 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 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 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 in der Sitzung am 28. Sep. 2006 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Netphen hat in seiner Sitzung am 28.09.06 die Aufstellung des Änderungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 16.10.06.

Bürgermeister — Schriftführer

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.10.06 bis 03.06.06 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 16.06.06.

Bürgermeister

3. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Diese Satzung sowie Ort und Zeit der Möglichkeit der Einsichtnahme des Änderungsplanes einschl. Begründung und zusammenfassender Erklärung sind gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 16.10.06 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Bürgermeister

4. Ausfertigungsvermerk

Diese Bebauungsplanänderung hat der Rat der Stadt Netphen in seiner Sitzung am 28.09.06 als Satzung beschlossen. Sie gilt als lose Anlage zur Niederschrift dieser Sitzung.

Bürgermeister — Schriftführer