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 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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 14.6.2007 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

(1) Allgemeine Wohngebiet 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. Maß der baulichen Nutzung

(0,8) — **Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß**

0,4 — **Grundflächenzahl (GRZ)**

II — **Maximale Anzahl der Vollgeschosse**

2 Wo — **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

WW — **Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg**

V — **Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (zulässig nur für Fußgänger, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Rettungsdienste)**

387,56 — **Geplante Straßenachse / Straßenhöhe mit Höhenangabe in Meter über Normal Null (NN)**

6. Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zweckbestimmung: Elektrizität

RRB — **Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken (RRB)**

7. Grünflächen

Grünflächen

Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche Spielplatz

8. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Flächen für die Landwirtschaft

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

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

A1 / A3 — **Ausgleichsmaßnahme A 1 und A 3**

Auf den in der Planzeichnung mit den Kennziffern A 1 bzw. A 3 festgesetzten Flächen ist eine Extensivwiese mit Laubgehölzen (Einzel- und Gruppenbepflanzung, Gebüsche/Sträucher mit einem Flächenanteil von 25%) anzulegen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu bewirtschaften. Zusätzlich ist entlang der privaten Grundstücksseiten eine ca. 3-5 m breite mit Dornen bewehrte Hecke anzulegen.
Die Maßnahme A 1 dient als Ausgleichsfläche für die überbaubaren Grundstücksflächen.
Die Maßnahme A 3 dient als Ausgleichsfläche für die Verkehrsflächen.
Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Laubbäume: Winterlinde, Bergahorn, Stieleiche, Traubeneiche, Rosskastanie, Walnuss, Hainbuche, Rotbuche
Sträucher: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Holunder, Salweide

A2 — **Ausgleichsmaßnahme A 2**

Auf der in der Planzeichnung mit A 2 gekennzeichneten Fläche ist der wasserführende Graben offenzulegen. Der Uferrandstreifen ist aus der intensiven Nutzung (Beweidung) zu nehmen. Zudem ist die Fläche teilweise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen des Uferrandstreifens sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Vor Realisierung der Planung ist die wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
Die Maßnahme A 2 dient als Ausgleichsfläche für die überbaubaren Grundstücksflächen.
Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Bäume und Sträucher: Schwarzerle, Gewöhnlicher Schneeball, Salweide
Pflanzgröße: Sträucher: v Str, 3-5 Triebe, 80-100 h, Bäume: Hei., 2-3 x verpflanzt, 150-175 h
Pflanzabstand/-verband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband, Bäume in Gruppen, Anteil 25%

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

B1 — **Begrünungsmaßnahme B 1 „Spielplatz"**

Auf der in der Planzeichnung mit der Ziffer „B 1" gekennzeichneten Spielplatzfläche sind mind. zwei großkronige Laubbäume 1. Ordnung und je 100 qm Spielplatzfläche je drei Solitärsträucher anzupflanzen.
Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Laubbäume 1. Ordnung: Gewöhnliche Esche, Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Rosskastanie
Sträucher: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Holunder, Salweide
Pflanzgröße: Bäume: H., 3 x v, StU 14-16, Sträucher: Str., 2-3 x v, 80-100 h;

B2 — **Begrünungsmaßnahme B 2 „Regenwasserversickerungsbecken"**

Die Beckensohle und die Beckeninnenböschungen des Regenwasserversickerungsbeckens sind mit Landschaftsrasen (standortgerechte Gras- und Kräutermischung) zu begrünen.

B3 — **Begrünungsmaßnahme B 3 „Grundstücksflächen"**

Die in der Planzeichnung mit der Kennziffer B 3 gekennzeichneten Flächen sind als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten und so zu unterhalten. Hier ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.
Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Bäume und Sträucher: Winterlinde, Bergahorn, Stieleiche, Traubeneiche, Rosskastanie, Walnuss, Hainbuche, Rotbuche, Eberesche -Vogelbeere-, Weiß-, Sandbirke
Pflanzgröße: Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 100-150 h
Obstgehölze:
Apfelsorten: Klarapfel, Boskoop, Goldparmäne, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambur,
Birnensorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf,
Kirschsorten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Korpelkirsche, Geisepitter,
Pflaumen: Deutsche Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche sowie diverse Lokalsorten
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,8-2,0 m Höhe

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

E1 — **Erhaltungsmaßnahme E 1**

Die Laubbäume auf der in der Planzeichnung mit der Ziffer E 1 bezeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Erschließung und Bebauung sind zu vermeiden.

10. Beseitigung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 4 BauGB + 51 a LWG NRW)

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke, mit Ausnahme der Dachflächen, ist unmittelbar auf den Grundstücken zu versickern.

11. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L — Zweckbestimmung: Leitungsrecht
Begünstigte des Rechtes: Allgemeinheit

Böschung die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und a6 Abs. 5 BauNVO)

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

Nutzungsschablone

Sichtdreieck
Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen des Sichtdreiecks (Sichtfelder) sind zwischen 0,80 m bis 2,50 m Höhe von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung ständig freizuhalten.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW

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

A. Besondere Anforderungen

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, Walmdach, versetztem Pultdach oder Zeltdach zulässig.**

2. **Die Dächer sind in den Farben Grau, Braun oder Rot unifarbig einzudecken. Als Grauton ist mindestens lichtgrau nach RAL 7035 oder dunkler, als Braunton ist mindestens ockerbraun nach RAL 8001oder dunkler und als Rotton sind mindestens die Farben Rot-Orange nach RAL 2001, Karminrot 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 nach § 4 Nr. 1 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 NW).

2. Bewirtschaftung

Bewirtschaftungshinweise für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
a) - 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

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

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

3. Gewässerfreilegung

Für die vorgesehene Gewässerfreilegung ist ein wasserrechtliches Zulassungsverfahren notwendig.

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Bauliche Anlagen

Wohngebäude

Nebengebäude

Grenzen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

150 — **Flurstücksnummer**

Topographische Umrisslinie

390 — **Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über Normal Null (NN)**

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

Bestehende Böschung

Vorhandener Baum / Busch

Vorhandener Nadelbaum

Vorhandener Laubbaum

6.0 — **Vermassung**

Mögliche geplante Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)

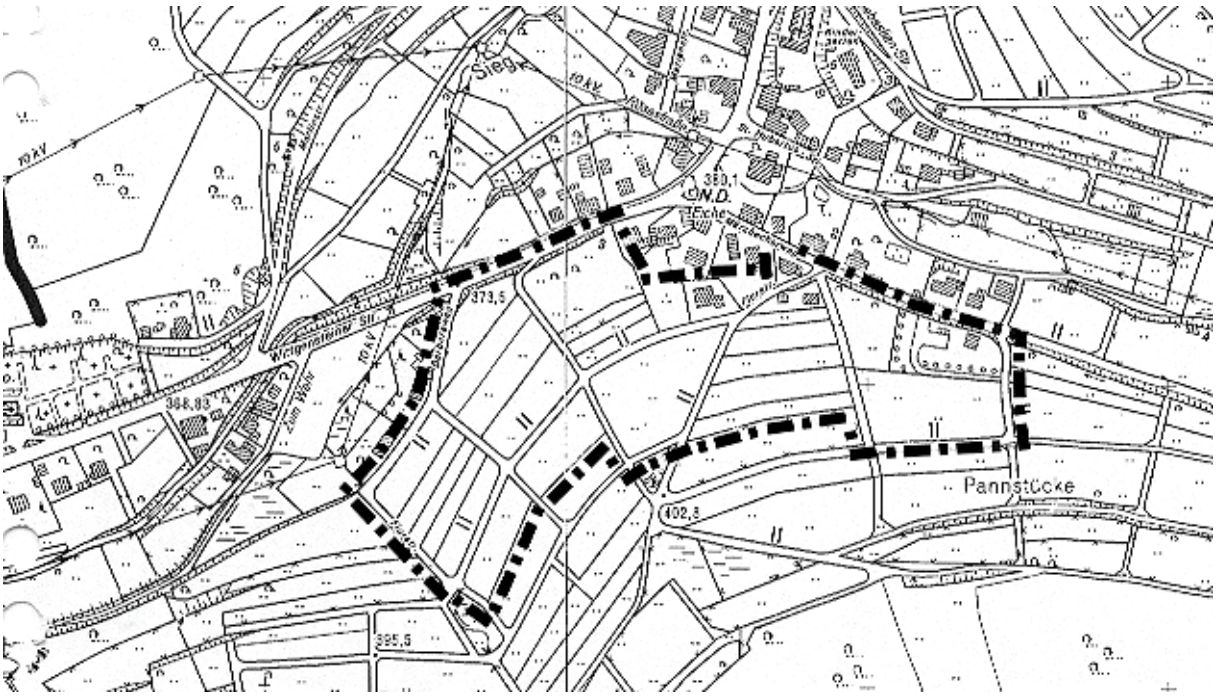
Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 2, „Flurstraße“, Gemarkung Walpersdorf, vom 31.07.2007

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 Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615), hat der Rat der Stadt Netphen am 14.06.2007 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, „Flurstraße“, Gemarkung Walpersdorf. Der Geltungsbereich ist in der nachstehenden Planskizze im Maßstab 1 : 5.000 mit einer strichpunktierten Linie umgrenzt.



§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

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

§ 3
Besondere Anforderungen

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, Walmdach, versetztem Pultdach oder Zeltdach zulässig.

2. Die Dächer sind in den Farben Grau, Braun oder Rot unifarbig 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, Karminrot 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.

4. Gebäude dürfen eine Firsthöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht überschreiten.

§ 4
Ausnahmen

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

§ 5
Abweichungen

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

§ 6
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) BauO NRW.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Jeder Ortsteil der Stadt Netphen hat sein eigenes unverwechselbares Gesicht, das bestimmt ist durch die Stellung der Gebäude im Raum, durch die Gebäudehöhen sowie die Dachlandschaft. Diese Merkmale sind, wie im Falle des Ortsteils Walpersdorf, über Jahrhunderte gewachsen und machen in ihrer Gesamtwirkung den unverwechselbaren Ortscharakter aus. Ein sehr wesentlicher Bestandteil ist dabei auch die farbliche Wirkung der Dachflächen. Dieses vertraute Ortsbild gilt es zu wahren.

Damit jedoch auch in diesem Plangebiet Gebäude mit einer den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Architektur möglich werden, werden das Farbspektrum für die Dacheindeckungen und auch die Dachformen erweitert, ohne aber die Grundzüge der landschaftsgebundenen Gestaltung zu verlassen.