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 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685), 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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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 31.10.2012 den vorliegenden Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2 Wo — maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I — Zahl der Vollgeschosse

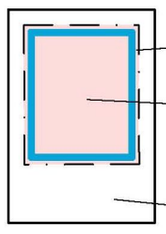
WA 1 — Hier darf die Geschossigkeit ausnahmsweise überschritten werden, wenn das Kellergeschoss aufgrund der Topographie ein Vollgeschoss ist.

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,4) — Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche
Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen.

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

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

WW — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Einfahrtsbereich

Flächen für die Abfallentsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Abfallentsorgung: Mülleimerstandort am Tage der Abfuhr

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

A1 — Der Streifen westlich der überbaubaren Flächen ist mit Gruppen aus standortgerechten Bäumen, Büschen und Sträuchern entsprechend der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen:

Hainbuche	Heister 2xv 100 - 125 cm
Vogelkirsche	Heister 2xv 100 - 150 cm
Eberesche	Heister 2xv 125 - 150 cm
Weissdorn	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Haselnuss	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Schlehe	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Hundsrose	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Faulbaum	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Schwarzer Holunder	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Roter Holunder	Strauch 1xv 60 - 100 cm

A2 — Die auf dieser Fläche vorhandenen Gehölze (Anflug heimischer Sträucher und Rankpflanzen auf einer Windwurffläche) sind zu erhalten. Lücken in der Fläche sind durch Anpflanzung mit den folgenden Arten zu schließen:

Weissdorn	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Haselnuss	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Schlehe	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Hundsrose	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Faulbaum	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Schwarzer Holunder	Strauch 1xv 60 - 100 cm
Roter Holunder	Strauch 1xv 60 - 100 cm

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

L — Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 6 BauO NRW

PD — Pultdach mit einer Dachneigung von 10°- 45°,
Pultfirst darf nicht auf der nördlichen Gebäudeseite liegen

SD — Satteldach mit einer Dachneigung von 20°-45°

Für die Hauptdächer sind folgende Dacheindeckungen zulässig:
1. Pfannen, 2. Bitumenschindeln, 3. Kunstschieferschablonen, 4. Naturschieferschablonen, 5. Zinkblech (verwittert)
Es sind für die v. g. Materialien nur die Farben Grau, Braun und Rot zulässig. 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.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn deren Breite max. 50% der darunter liegenden Wandlänge nicht überschreitet. Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- oder Satteldachgauben sowie Zwerchhäuser zulässig. Andere Gaubenformen wie z. B. abgewalmte Schleppgauben und Fledermausgauben sind unzulässig.

FH — es ist nur eine max. Firsthöhe über NN entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig

III. Hinweise

Bodeneingriffe (Bodendenkmäler)

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gebäude, 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. 02761/9 37 50, Fax 02761/24 66), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW - DSchG 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).

Hinweis zu Boden und Baugrund und zur Bauausführung und Gründung von Gebäuden

Bei Bauwerksgründungen und Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020) zu berücksichtigen.

Pflege der Pflanzflächen

A1: Die Flächen sind entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

A2: Die vorhandenen Gehölze (Anflug heimischer Sträucher und Rankpflanzen auf einer Windwurffläche) sind zu erhalten, deren selbstständige Ausbreitung durch natürliche Sukzession ist auf den festgesetzten Flächen zuzulassen. Lücken in der Fläche sind durch Anpflanzung entsprechend der Pflanzliste zu schließen.

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Bestands-hauptgebäude

Bestands-nebengebäude

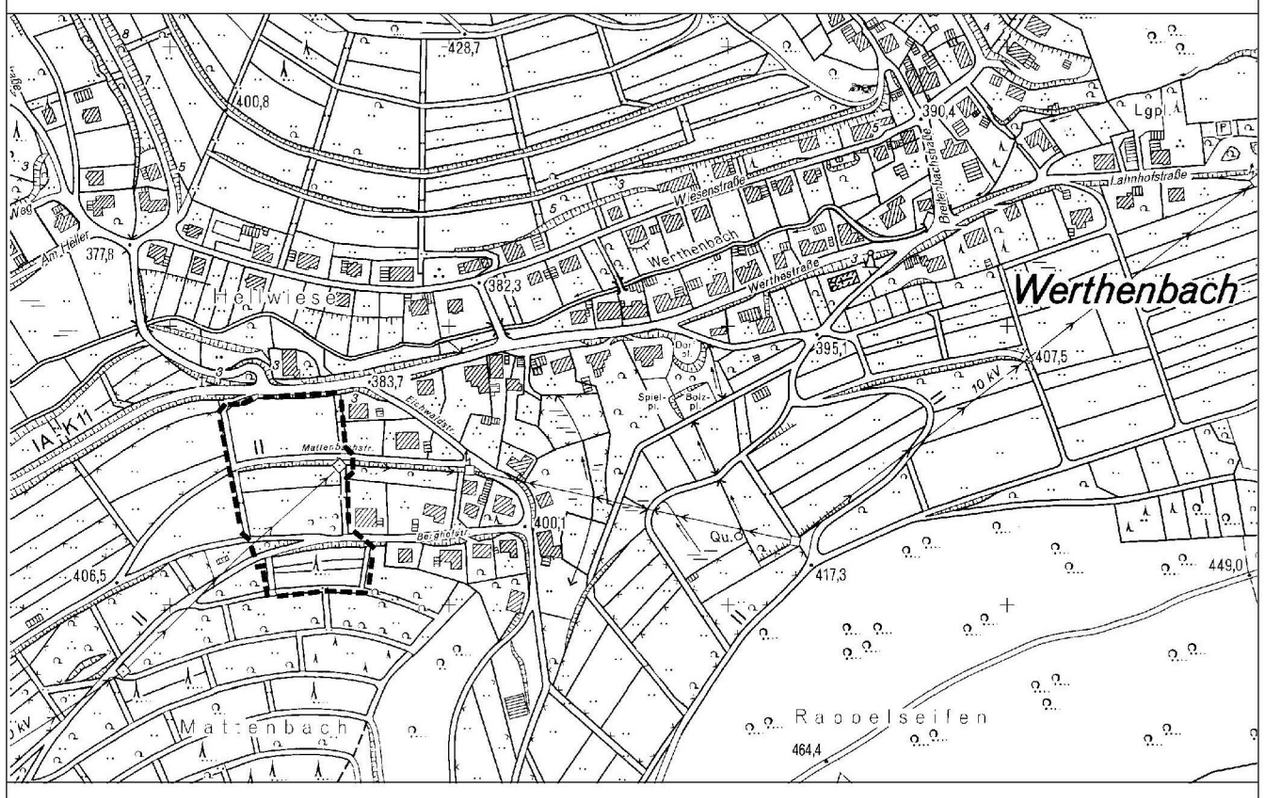
Grenzen — Flurstücksgrenze

324 — Flurstücksnummer

Topographische Umrisslinie

413 — Höhenlinie mit dazugehöriger Höhe in Metern über NN

Übersichtsplan — Maßstab 1:5.000



Stadt Netphen

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 6 "Vor den Birken", Gemarkung Werthenbach, Flur 7 und 8

Planverfasser:
DIPL.-ING. Klas KELL
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
Berleburger Straße 1 · 57072 Siegen ·Telefon 0271 / 48 95 91 0
email: mail@vermessung-kell.de

Maßstab

1:500