

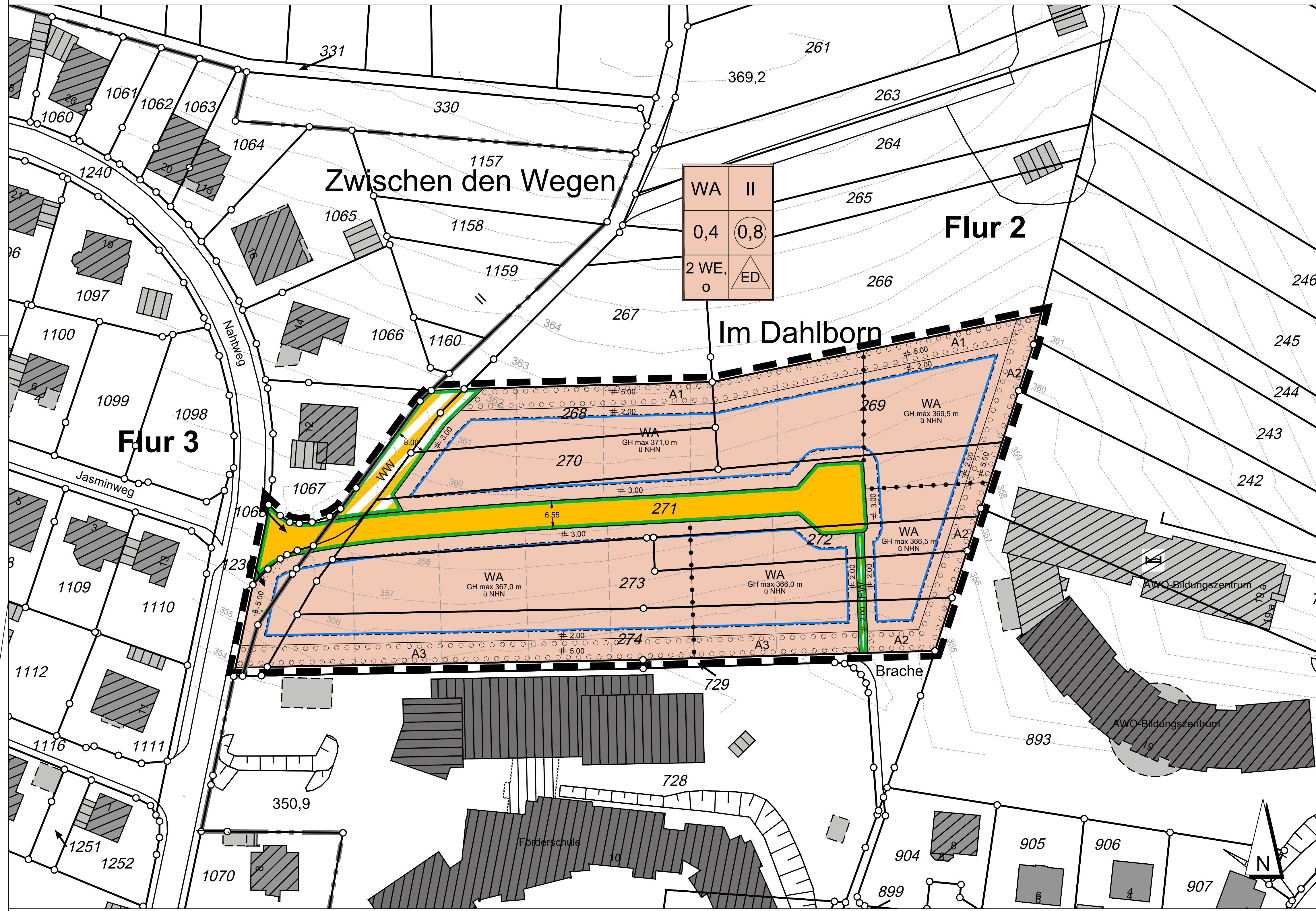
STADT NETPHEN

Bebauungsplan Nr. 17 "Dahlborn", Gemarkung Deuz gemäß § 13 b BauGB

Maßstab 1:500

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 / SOV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916), der §§ 2, 10 und 13 b des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Rat der Stadt Netphen am 02.12.2021 den vorliegenden Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.1.1
 - 2 WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.1.2
- Maß der baulichen Nutzung**
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - GH max Gebäudehöhe als Höchstmaß entsprechend dem zeichnerischen Teil in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.1
- Bauweise, Baugrenze**
- offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.2
- Verkehrsflächen**
- SW Straßenverkehrsflächen
 - FW Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - WW Wirtschaftsweg
 - FW Fußweg

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.3
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen ohne Festsetzungscharakter**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Höhenlinien mit dazugehöriger Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016
 - Bestands(haupt)gebäude
 - Bestands(neben)gebäude
- Erläuterung der Nutzungsschablone**
- | | | | |
|------------------------------------|---------|-----|--|
| Art des Baugebiets | WA | II | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,4 | 0,8 | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| max. Anzahl Wohneinheiten Bauweise | 2 WE, o | ED | Einzel- und Doppelhäuser zulässig |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Nutzungsarten gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Absatz 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) ist die maßgebliche Gebäudeoberkante der baulichen Anlagen anzurechnen:

- bei Satteldächern und anderen mehrseitig geneigten Dächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe,
- bei einseitig geneigten Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der höheren Dachkante (Firsthöhe),
- bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Höhe Oberkante Attika.

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

2.2.1 überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlichen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen.

2.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche

- Garagen und Carports mit einer Brutto-Grundfläche von größer 30 m² sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite unmittelbar parallel zur Verkehrsfläche unzulässig.

Zudem sind die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten, siehe A.4.

3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

3.1 Randliche Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft: A1 „Feldrand“

Zur Bepflanzung sind Gehölze der Artenlisten 1 „Bäume 2. Ordnung Feldrand“ (Pflanzqualität Heister 2xv., 100 - 150/175/200 cm, ohne Ballen) und 2 „Sträucher Feldrand“ (Pflanzqualität 2xv., 60-80 cm, ohne Ballen) zu verwenden.

Die Pflanzung der Heister erfolgt mit mindestens 8 m, maximal 12 m Abstand voneinander. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt mit 1,5 m Abstand in der Reihe, Reihenabstand 1,0 m. D.h. je 100 m² Pflanzung ca. 65 Sträucher in Gruppen von etwa 10 Stück der gleichen Art. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Pflanzabstand von 0,50 m einzuhalten.

Die Anpflanzungen sind bis spätestens zwei Jahre nach abschließender Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens gemäß § 84 BauO NRW 2018 anzulegen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

3.2 Randliche Eingrünung: A2 „feuchte Muldenlage“

Zur Bepflanzung sind Gehölze der Artenlisten 3 „Bäume 2. Ordnung feuchte Muldenlage“ (Pflanzqualität Heister 2xv., 100 - 150/175/200 cm, ohne Ballen) und 4 „Sträucher feuchte Muldenlage“ (Pflanzqualität 2xv., 60-80 cm, ohne Ballen) zu verwenden.

Die Pflanzung der Heister erfolgt mit mindestens 8 m, maximal 12 m Abstand voneinander. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt mit 1,5 m Abstand in der Reihe, Reihenabstand 1,0 m. D.h. je 100 m² Pflanzung ca. 65 Sträucher in Gruppen von etwa 10 Stück der gleichen Art.

Die Anpflanzungen sind bis spätestens zwei Jahre nach abschließender Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens gemäß § 84 BauO NRW 2018 anzulegen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

3.3 Randliche Eingrünung: A3 „Abschirmung zum Schulgelände“

Zur Bepflanzung sind Gehölze der Artenlisten 5 „Bäume 2. Ordnung Abschirmung zum Schulgelände“ (Pflanzqualität Heister 2xv., 100 - 150/175/200 cm, ohne Ballen) und 6 „Sträucher“ (Pflanzqualität 2xv., 60-80 cm, ohne Ballen) zu verwenden.

Die Pflanzung der Heister erfolgt mit mindestens 6 m, maximal 10 m Abstand voneinander. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt mit 1,0 m Abstand in der Reihe, Reihenabstand 1,0 m. D.h. je 100 m² Pflanzung ca. 100 Sträucher in Gruppen von etwa 15 Stück der gleichen Art. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Pflanzabstand von 0,50 m einzuhalten.

Die Anpflanzungen sind bis spätestens zwei Jahre nach abschließender Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens gemäß § 84 BauO NRW 2018 anzulegen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Flächen je Grundstück als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) spätestens drei Jahre nach abschließender Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens gemäß § 84 BauO NRW 2018 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind auf bis zu 10 % der nicht überbauten Fläche zulässig. Es ist nur die Verwendung von offen-porigen, wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

B Nachrichtliche Übernahmen

Gestalterische Vorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 "Dahlborn", Gemarkung Deuz, gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018

1. Dachformen

Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 0-45° zulässig.

2. Dacheindeckungen

Bei harten Dacheckungen (wie z.B. Pfannen, Ziegel, Natur- oder Kunstschieferabblöhen) sind nur die Farben Grau und Braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Branton ist mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen. Weiche Dacheckungen sind für geneigte Dächer nicht zulässig.

Hochglanzglasierte bzw. hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Gründächer sind allgemein zulässig.

Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dächern sind zulässig.

3. Dachaufbauten

Dachaufbauten bei geneigten Dächern sind zulässig, wenn diese max. 50 % der Gebäudelänge ausmachen.

C Hinweise

1. Bodeneingriffe (Bodendenkmäler)

Innerhalb und angrenzend an den Planbereich sind bereits steinzeitliche und mittelalterliche Fundstellen bekannt. 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 Unterer Denkmalschutzbehörde 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), 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).

2. Bodeneingriffe (Kampfmittel)

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.

3. Artenschutz und Bauzeiten

Durch die bauliche Nutzung selbst, sowie auch die Vorbereitung derselben, darf nicht gegen das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Insbesondere sind die §§ 39 "Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen..." und 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" zu beachten. Im Rahmen der Bauvorbereitung sind insbesondere Vegetations- und Oberbodenbeseitigungen artenschutzrechtlich von Belang. Eingriffe zur Realisierung des Bebauungsplans, wie explizit die Beseitigung von Gehölzen und sonstiger Vegetation, dürfen lediglich außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September begonnen werden. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes sowie der städtischen Abwassersatzung zu beseitigen.

5. Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Bergbau und Energie, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, ist umgehend zu benachrichtigen, wenn bei Bodeneingriffen auf Anzeichen bergbaulicher Tätigkeiten gestoßen wird.

6. Begrünung nicht überbauter Flächen

Nicht überbaute Flächen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

7. Werbeanlagen

Bezüglich Werbeanlagen im WA-Gebiet wird auf § 10 der BauO NRW 2018 hingewiesen.

8. Artenauswahl

Artenliste 1 „Bäume 2. Ordnung Feldrand“:

- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogelkirsche
- Sorbus aucuparia Eberesche

Artenliste 2 „Sträucher Feldrand“:

- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Hasel
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Fragaria alnus Faulbaum
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hundsrose
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa Roter Holunder
- Viburnum opulus Schneeball

Artenliste 3 „Bäume 2. Ordnung feuchte Muldenlage“:

- Alnus glutinosa Schwarzerle
- Fraxinus excelsior Esche

Artenliste 4 „Sträucher feuchte Muldenlage“:

- Salix aurita Ohrweide
- Salix caprea Salweide
- Salix fragilis Bruchweide
- Salix purpurea Purpurweide
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus Schneeball

Artenliste 5 „Bäume 2. Ordnung Abschirmung zum Schulgelände“:

- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus padus Traubenkirsche

Artenliste 6 „Sträucher Abschirmung zum Schulgelände“:

- Cornus alba Weißer Hartriegel
- Corylus avellana Hasel
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Prunus spinosa Schlehe
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus Schneeball

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Es wird bestätigt, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen mit dem Katasterachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht. Für die Höhenangaben ist die Stadt Netphen verantwortlich.

Stand des Katasterachweises: 23.08.2021

Siegen, den 22.02.2022

Kreis Siegen-Wittgenstein
Der Landrat
Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation
Im Auftrag

gez. Beilken (Siegel Kreis Siegen-Wittgenstein)

Frühzeitige Öffentlichkeitsinformation

Der Öffentlichkeit wurde vom 20.11.2019 bis 20.12.2019 gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Dabei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Bekanntmachung erfolgte am 11.11.2019.

gez. i.V. Fresen (Siegel)
Erster Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.10.2021 bis 07.11.2021 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 29.09.2021. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 07.11.2021 aufgefordert.

gez. i.V. Fresen (Siegel)
Erster Beigeordneter

Ausfertigungsvermerk

Dieser Bebauungsplan hat der Rat der Stadt Netphen in seiner Sitzung am 02.12.2021 als Satzung beschlossen. Er gilt als lose Anlage zur Niederschrift dieser Sitzung.

Netphen, 22.02.2022

gez. i.V. Fresen (Siegel)
Erster Beigeordneter

gez. Bödenbender
Schriftführerin

Schlussbekanntmachung und Inkrafttreten

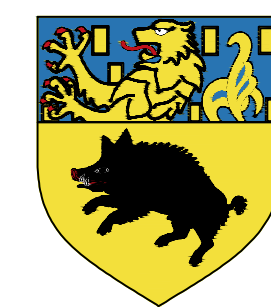
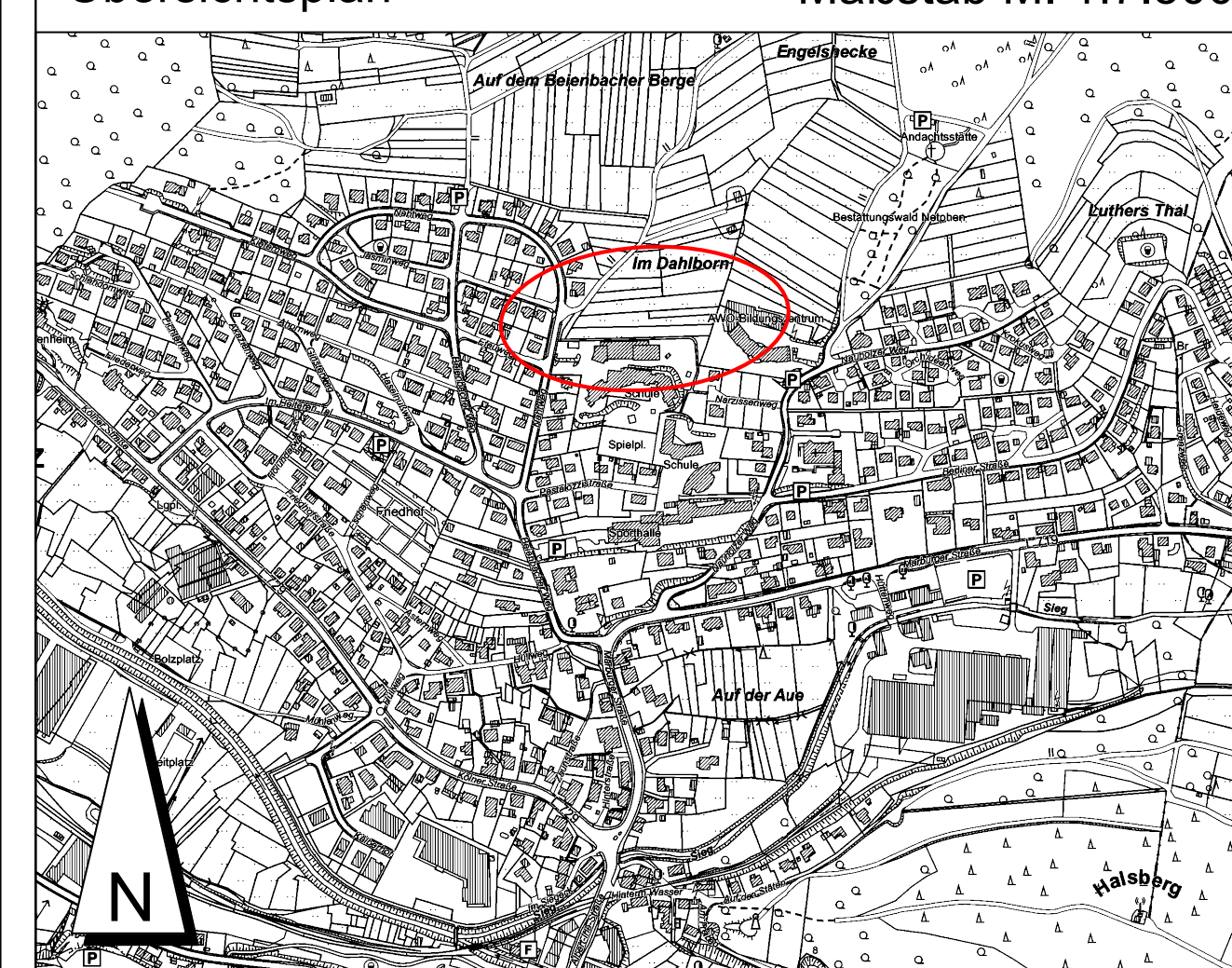
Diese Satzung sowie Ort und Zeit der Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes einschl. Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung sind gemäß § 10 BauGB und § 7 CO NRW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 18.03.2022 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Erster Beigeordneter

Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstige Vorschriften bei Bebauungsplänen:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Netphen im Fachbereich Stadtentwicklung im Rathaus, Amstraße 2 + 6, 57250 Netphen, eingesehen werden.

Übersichtsplan Maßstab M. 1:7.500



STADT NETPHEN

Bebauungsplan Nr. 17 "Dahlborn", Gemarkung Deuz

Plan zum Satzungsbeschluss

Stand: 11.11.2021

Maßstab

1:500