

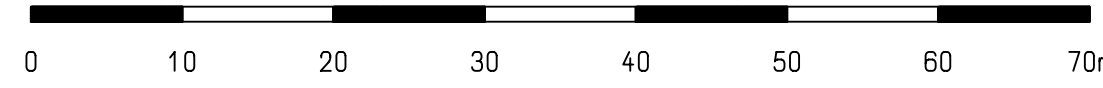


# Stadt Netphen

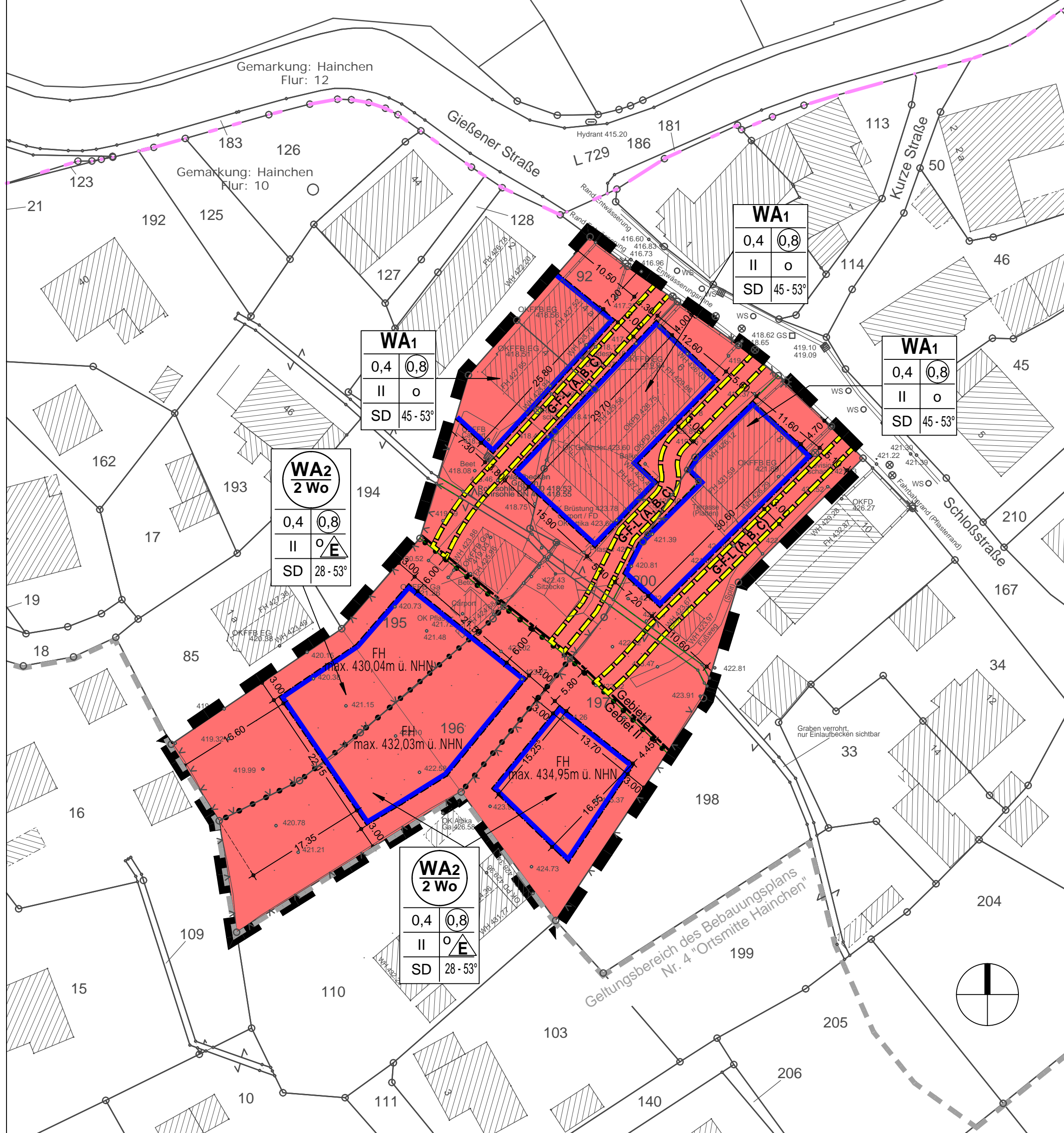
## 14. Änderung des Bebauungsplans

### Nr. 4 "Ortsmitte Hainchen", Gemarkung Hainchen

Maßstabsbalken, original 1:500



#### Teil-Geltungsbereich I



#### A. Festsetzungen gem. § 9 und 2 BauGB

##### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.1.
  - WA 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.1.2.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - II** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. §16 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.1.
  - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.2.
  - 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §20 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.3.
  - FH** maximale zulässige Firsthöhe i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.4.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - O** Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.3.1.
  - Baugrenze** i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.3.2.
- Planung, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Grünes Quadrat** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft i.V.m. textlicher Festsetzung A.4.2., A.4.3. und A.4.4.

- Sonstige Planzeichen**
  - GFZ** Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
  - Begünstigte:** (A) = Anlieger, (B) = Ver- und Entsorgungsbetriebe, (C) = Feuerwehr
  - --** Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans
  - --** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW - örtliche Bauvorschriften -**
  - SD** Art der zulässigen Dachform i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. B.
  - 45° - 53°** Grad der Dachneigung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. B.
  - Gebiet I / II** Abgrenzung der Gebiete I und II
- Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen ohne Festsetzungscharakter**
  - --** Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 "Ortsmitte Hainchen"
  - --** Grundstücksgrenzen, vorhanden
  - --** Gebäude, vorhanden
  - 567,5** Geländehöhepunkt über DHHN2016
  - |||** Böschung
  - 92** Flurstücknummer
  - Flurgrenze
  - mögliche neue Grundstücksgrenzen

#### Präambel

Die Stadt Netphen hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 2024 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen:

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV.NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023.
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).

#### Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, § 2 und 6 BauGB

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

###### 1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
  - Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
  - Zulässig sind:
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Nicht zulässig sind:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude im Bereich der rückwärtigen Bebauung zulässig.

###### 2. Maß der baulichen Nutzung

- Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Höchstmaß baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 1 BauNVO)  
Für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die maßgebliche Gebäudeoberkante der baulichen Anlage anzunehmen:  
- bei Satteldächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe. Die Firsthöhe wird auf max. 430,04m, 432,03m bzw. 434,95m ü. NHN festgesetzt.

###### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Bauweise** (§ 22 BauNVO)  
Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und einer Länge von höchstens 50 m.
- Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

###### 3.2.1. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

###### 3.2.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

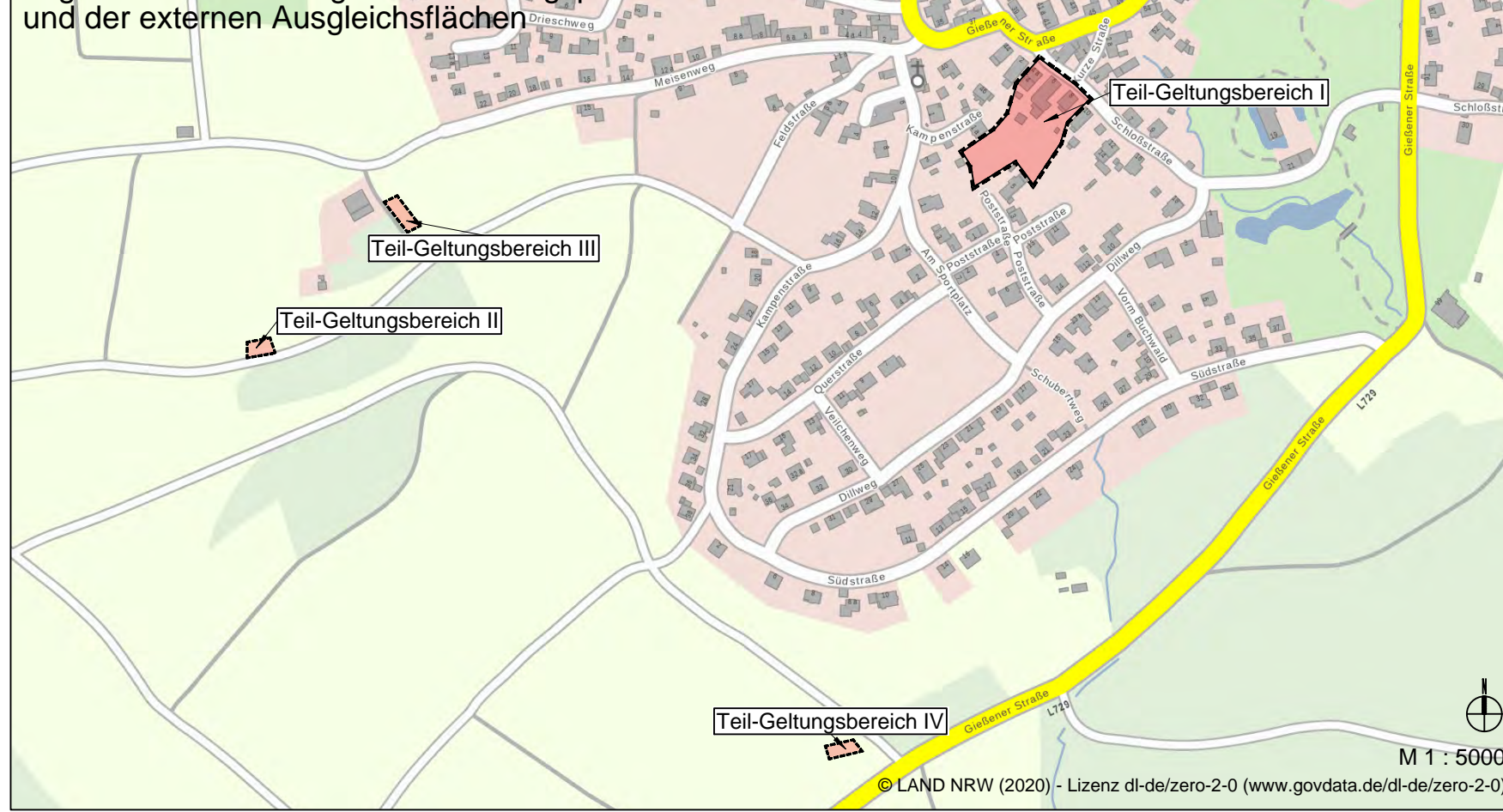
- Garagen und Carports mit einer Brutto-Grundfläche von größer 30m<sup>2</sup> sowie Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite unmittelbar parallel zu Verkehrsfläche unzulässig.

###### 4. Pflanzgebiete

Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. §1a Abs. 3 BauGB

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 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 Baustoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind auf bis zu 10% der nicht überbauten Fläche zulässig. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**  
Für anzeige- u. genehmigungsfreie Werbeanlagen wird eine Bauanzeige eingeführt.  
a) Werbeanlagen sind nur an der Stirnseite der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudewänden, und zwar nur bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses angebracht werden.  
b) Werbeanlagen, die parallel zur Außenwand errichtet oder angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Auskragende Werbeanlagen dürfen eine zusammenhängende Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Wechselschichten sind unzulässig.

#### Lage der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Ortsmitte Hainchen" und der externen Ausgleichsflächen

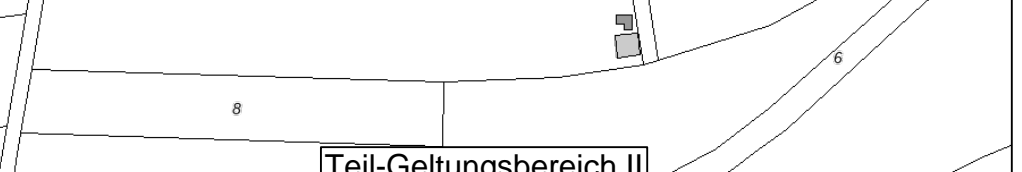
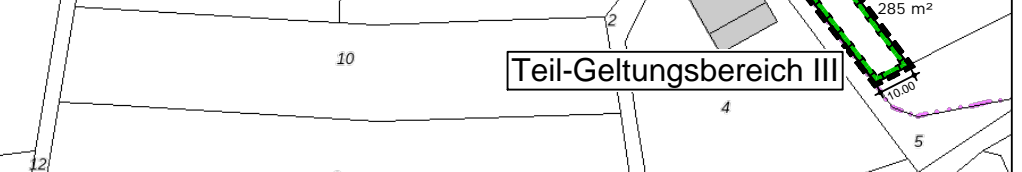
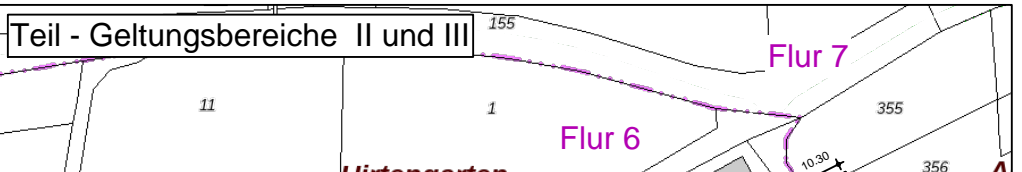


#### Erläuterung der Nutzungsschablone

Gebietstyp	<b>WA</b>	Geschossflächenzahl (GFZ)	
Begrenzung Zahl der Wohnungen	<b>2 Wo</b>		
Grundflächenzahl (GRZ)	<b>0,4</b> <b>0,8</b>	Bauweise/Art der Bebauung	
Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse	<b>II</b>	Dachform	<b>SD</b> 45-53°
Dachform		Dachneigungsbereich	

#### C. Hinweise

- Bodendenkmale**  
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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 - 93750, Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens / Kampfmittel**  
Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenaushub eindeutige Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassen Deponie innerhalb des Kreisgebietes Olpe zu verbringen. Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen. 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 und Bauzeiten**  
Durch die bauliche Nutzung selbst, sowie auch die Vorbereitung derselben, darf nicht gegen das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Insbesondere sind die §§ 39 und 44 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.
- Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Fauna**  
Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen der Planung auf die örtliche Tierwelt sollen Bauaktivitäten auf die Monate August bis März eines Jahres minimiert werden, da dieses Zeitfenster außerhalb der kritischen Brut- und Aufzuchtzeiten der meisten Tierarten liegt. Sofern die Bautätigkeit trotz dieser Empfehlung vorwiegend im Sommerhalbjahr stattfindet, können hieraus ggfs. entstehende artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden, wenn parallel zu den Baumaßnahmen eine fachliche Umweltbegleitung durchgeführt wird.
- Beseitigung von Niederschlagswasser**  
Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes sowie der städtischen Abwasseratzung zu beseitigen.
- Insektenschutz**  
Der "Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des Bundesamtes für Naturschutz ist vor den Hintergrund des Insektenschutzgesetzes welches zum 1. März 2022 in Kraft getreten ist, bei der Planung und Ausführung zu beachten.
- Begrünung nicht überbauter Flächen**  
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottertrassen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung dar. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der nicht überbauten Flächen dieser Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sollen die baulichen Anlagen begrünt werden, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- Werbeanlagen**  
Bezüglich Werbeanlagen im WA-Gebiet wird auf § 10 BauO NRW hingewiesen.



#### Plangrundlage

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stand des Katasternachweises: 26.10.2021

Siegen, den 16.07.2024

gez. ÖbVI Krings  
Siegel i.V. Erster Beigeordneter

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde vom 23.08.2022 bis 23.09.2022 gemäß § 3 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Bekanntmachung erfolgte am 15.08.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, sind gemäß § 4 (1) BauGB am 18.08.2022 entsprechend § 3 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Netphen, den 17.07.2024

gez. Andreas Fresen  
Siegel i.V. Erster Beigeordneter

#### Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 07.01.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.01.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 17.02.2023 aufgefordert.

Netphen, den 17.07.2024

gez. Andreas Fresen  
Siegel i.V. Erster Beigeordneter

#### Erneute öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.08.2023 bis 29.09.2023 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.08.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.08.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 29.09.2023 aufgefordert.

Netphen, den 17.07.2024

gez. Andreas Fresen  
Siegel i.V. Erster Beigeordneter

#### Ausfertigerungsvermerk

Diesen Bebauungsplan hat der Rat der Stadt Netphen in seiner Sitzung am 27.06.2024 als Satzung beschlossen. Er gilt als lose Anlage zur Niederschrift dieser Sitzung.

Netphen, den 17.07.2024

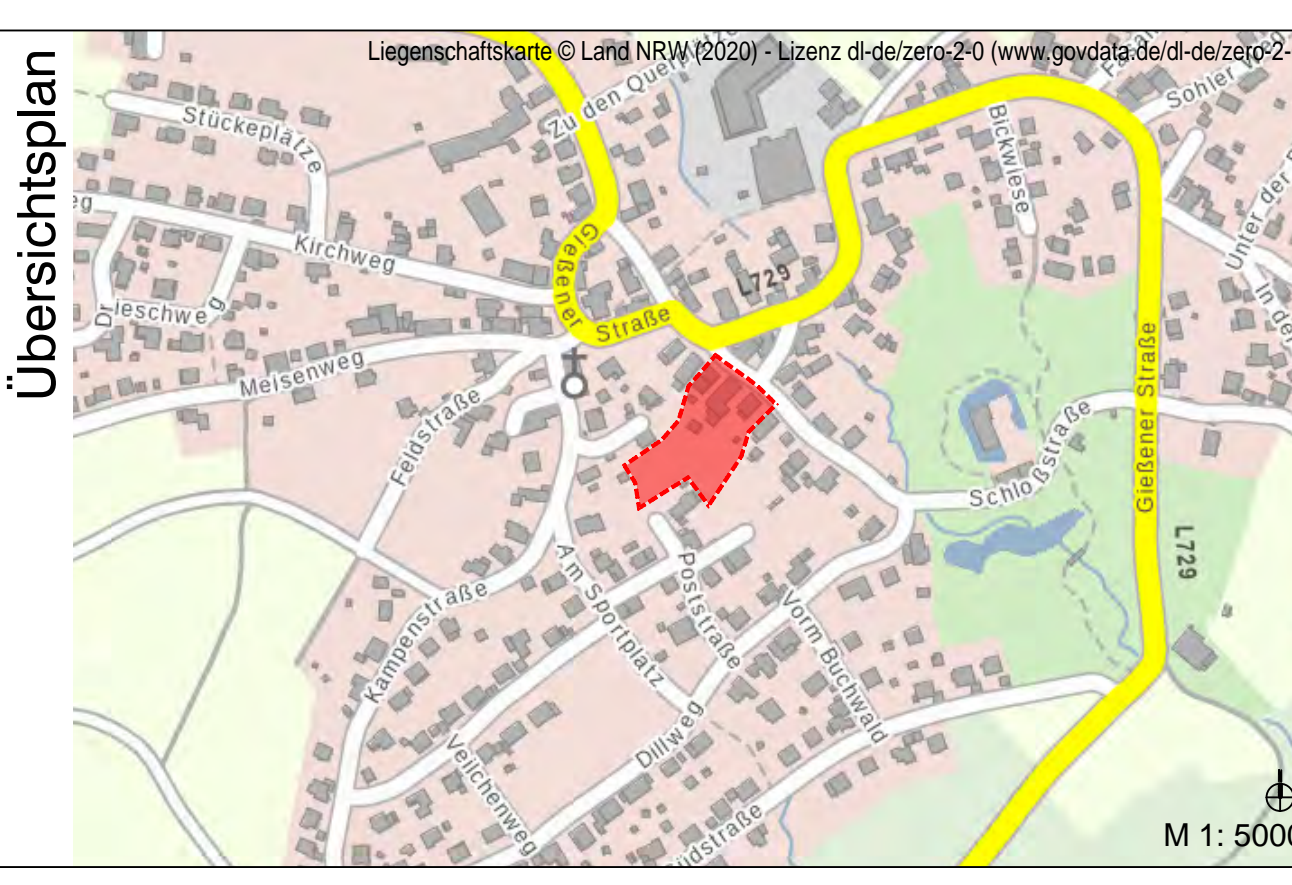
gez. Andreas Fresen  
Siegel i.V. Erster Beigeordneter

#### Schlussbekanntmachung und Inkrafttreten

Diese Satzung sowie Ort und Zeit der Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplans einschl. Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung sind gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 07.08.2024 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Netphen, den 09.08.2024

gez. Andreas Fresen  
Siegel i.V. Erster Beigeordneter



**Stadt Netphen**  
Amtsstraße 2 + 6  
57250 Netphen

## 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Ortsmitte Hainchen" der Stadt Netphen, Gemarkung Hainchen

### Satzungsbeschluss

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
ALTE POSTSTRASSE 1  
57258 FREUDENBERG  
TEL.: 02734/7010 (7019)  
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN UND HOFFMANN**