518 Am Felde

Rechtsgrundlagen

alle in der derzeit gültigen Fassung

Die BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV) 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauordnung NW) vom 26.06.1984, (GV. NW. S. 419)
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253)
Die Hauptsatzung der Stadt Plettenberg vom 23.09.1994 (BGBl. I S. 1997)
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1994 (GV. NW. S. 666)
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
(2) zulässig sind
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(3) Ausnahmen können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4, 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bauantrages.

MD — Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, den Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerkerbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
(2) Zulässig sind
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen

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

z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO *
(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO *
* Ausnahme: Es kann ein Geschoß mehr zugelassen werden, wenn durch die Hanglage bedingt, ein Keller bzw. Untergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet ist
II – III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
H — nur Hausgruppen zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
g — geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO
Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

im WA — überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO
Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung für über Abstandsflächen.

im MD — überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO
Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung für über Abstandsflächen.

nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO
In den Targärten sind in einer Tiefe von 3,00m, gemessen ab Straßenbegrenzung, Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und Garagen ausgeschlossen. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind nur als Ausnahme zulässig.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen- u. Straßenbegrenzungslinie
(Begrenzungen der Verkehrsflächen auch durch Baugrenzen)
Gehweg
Verkehrsgrün
Baumpflanzung
öffentlicher Parkplatz
Fahrbahn
Gehweg
M — Mischfläche
F — Fußweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Aufteilung innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nur nachrichtlich dargestellt

5. Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

G, F, L — G = Gehrecht F = Fahrrecht L = Leitungsrecht
zugunsten der Leitungsträger und der Anlieger
zugunsten der Stadt Plettenberg und der Anlieger

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Begrenzung der Böschungsfläche

12. Stützmauern gem. § 9 (1) BauGB und Abgrabungen gem. § 16 (5) BauNVO

wie des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Begrenzungen unterschiedlicher Nutzung allgemein (z.B.: Baugebiete) oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, soweit diese nicht schon durch die Festsetzung (z.B. der Grundflächenzahl) wird, auch die genaue Begrenzungslinie der Verkehrsflächen ist aus solche Abgrenzung.

7. Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünflächen
öG — öffentliche Grünflächen
pG — private Grünflächen
Kinderspielplatz
Benutzerkreis: Kinder v. 5 - 14 Jahre
Ausstattung: Kleinkindergerech. Spielgeräte, Einrichtungen für Bewegungsspiele
Spielfläche: ca. 1856 m² eingeeint auf Feldgerichtsmaßen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.
Ausnahme: Auf den mit dem Index (GR) und (G) gekennzeichneten Flächen können für die Nutzung und Pflege notwendige Nebenanlagen (15 m² zugelassen werden.

z.B. G1 — Art der Maßnahme (1 nachfolgenden Katalog)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze u. Garagen sind nicht zulässig.

z.B. G4 — Art der Maßnahme (1 nachfolgenden Katalog)

Bäume zu pflanzen
z. B. 1. siehe Pkt. Nr. 1 der Pflanzliste
Zu pflanzen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm. Die Pflanzung erfolgt in Zuge der Herstellung der Verkehrsfläche. Die Baumpflanzung auf den unbefestigten angrenzenden Privatflächen erfolgt durch die Stadt Plettenberg und ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.
Bäume zu erhalten.

Maßnahmenkatalog

G1 — Auf den Flächen ist Hochwald zu entwickeln. Dazu ist der Bereich als Landschaftsbestandteil gesichert ist, ist in seiner Art und Beschaffenheit zu erhalten. Durch weitere gesellschaftsgerechte Pflanzungen und einen Kranz nach den vorhandenen Bestand entsprechen soll, wird der Fläche aufmerksam soll weiterhin gepflanzt. Der Strauchbestand soll regelmäßig verjüngt werden. Einzelne Bäume sollen als überhälter verbleiben.
Die Pflanzung ist in Verbindung mit 30% Bäume, 40% Sträucherarten der Pkt. Nrn. 4, 4.1 - 4.4, 7.5, 7.6 und 20 der Pflanzliste anzulegen.
Pflanzabstand: Bäume: 1. Reihe in Gruppen von 5 - 7 Stück bei Sträuchern und je 1 - 3 Stück in Gruppen bei Bäumen
Pflanzqualität: Bäume: 2 x v. o. B. 150 - 175 cm - für Nrn. 4, 4.1 - 4.4, 7.5, 7.6
Sträucher: vStr 2/3 3 x v. o. B. 60 - 100 cm - für Nrn. 3, 7.5, 7.6 und 20.

G2 — Den festgesetzten Pflanzschirm (Gk.) wird zur freien Landschaft hin ein mindestens 2,00 m breiter Krautsaum vorgelagert. Er soll sich durch die natürliche Sukzession entwickeln und ist durch dauerhafte Pflege zu erhalten.

G3 — Auf den privaten Grünflächen werden unter Berücksichtigung des vorhandenen, zu erhaltenden Obstbaumbestandes, Obstbaumpflanzungen mit hochstämmigen Obstbäumen in Verbindung mit einer Anreicherung (Neuanlage) zum Straßenbereich angelegt. Die Pflanzung ist in Verbindung mit 30% Bäume, 40% Sträucherarten der Pkt. Nrn. 4, 4.1 - 4.4, 7.5, 7.6 und 20 der Pflanzliste anzulegen.
Pflanzabstand: Bäume: 1. Reihe in Gruppen von 5 - 7 Stück bei Sträuchern und je 1 - 3 Stück in Gruppen bei Bäumen
Pflanzqualität: Bäume: 2 x v. o. B. 150 - 175 cm - für Nrn. 4, 4.1 - 4.4, 7.5, 7.6
Sträucher: vStr 2/3 3 x v. o. B. 60 - 100 cm - für Nrn. 3, 7.5, 7.6 und 20.

G4 — Auf Teilflächen der privaten Grünfläche werden je Fünf Einzelbäume der Pkt. Nrn. 4 und 5 aus der Pflanzliste als Hochstämme mit Nr. 18 im Stammumfang gepflanzt. Auf den verbleibenden Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durch Mahd und Abtransport des Mähgutes zu entwickeln. Eine Düngung ist nicht zulässig.

G5 — Auf den Flächen mit linearen Gehölzpflanzungen sind als geschlossene Pflanzungen aus Sträuchern der Pkt. Nrn. 10, 13, 14, 18 und 19 der Pflanzliste anzulegen und dauernd zu unterhalten. Pro Grundstück kann die Pflanzung zweimal durchbrochen werden, um Zufahrten zu ermöglichen. Die Pflanzung ist in Verbindung mit 30% Bäume, 40% Sträucherarten der Pkt. Nrn. 4, 4.1 - 4.4, 7.5, 7.6 und 20 der Pflanzliste anzulegen.
Pflanzabstand: Bäume: 1. Reihe in Gruppen von 5 - 7 Stück bei Sträuchern und je 1 - 3 Stück in Gruppen bei Bäumen
Pflanzqualität: Bäume: 2 x v. o. B. 150 - 175 cm - für Nrn. 4, 4.1 - 4.4, 7.5, 7.6
Sträucher: vStr 2/3 3 x v. o. B. 60 - 100 cm - für Nrn. 3, 7.5, 7.6 und 20.

G6 — Die Flächen mit linearen Gehölzpflanzungen sind als geschlossene Pflanzungen aus Bäumen und Sträuchern der Pkt. Nrn. 1, 2, 3, 4 - 4.4, 7.5, 7.6, 10, 13, 14, 15 und 20 der Pflanzliste anzulegen und dauernd zu unterhalten. Pro Grundstück kann die Pflanzung zweimal durchbrochen werden, um Zufahrten zu ermöglichen. Die Pflanzung ist in Verbindung mit 30% Bäume, 40% Sträucherarten der Pkt. Nrn. 4, 4.1 - 4.4, 7.5, 7.6 und 20 der Pflanzliste anzulegen.
Pflanzabstand: Bäume: 1. Reihe in Gruppen von 5 - 7 Stück bei Sträuchern und ordnen sie Bäumen der 1. Reihe in Gruppen von 1 - 3 Stück an.
Pflanzqualität: Bäume: 2 x v. o. B. 150 - 175 cm - für Nrn. 4, 4.1 - 4.4, 7.5, 7.6
Sträucher: vStr 2/3 3 x v. o. B. 60 - 100 cm - für Nrn. 3, 7.5, 7.6 und 20.

G7 — Die Pflanzarten des Spezialsatzes sind als geschlossene Pflanzungen aus Bäumen und Sträuchern der Pkt. Nrn. 4, 5, 6, 7, 10, 13, 15 und 20 der Pflanzliste anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Pflanzung ist in Verbindung mit 30% Bäume, 40% Sträucherarten der Pkt. Nrn. 4, 4.1 - 4.4, 7.5, 7.6 und 20 der Pflanzliste anzulegen.
Pflanzabstand: Bäume: 1. Reihe in Gruppen von 5 - 7 Stück bei Sträuchern und je 1 - 3 Stück in Gruppen bei Bäumen
Pflanzqualität: Bäume: 2 x v. o. B. 150 - 175 cm - für Nrn. 4, 4.1 - 4.4, 7.5, 7.6
Sträucher: vStr 2/3 3 x v. o. B. 60 - 100 cm - für Nrn. 3, 7.5, 7.6 und 20.

Pflanzliste

Nr.	Bäume	
1	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
2	Fraxinus excelsior	Esche
3	Prunus avium	Vogelkirsche
4	Quercus petraea	Traubeneiche
5	Robinia pseudoacacia	Robinie
6	Tilia cordata	Winterlinde
7	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
8	Juglans regia	Walnußbaum
	Sträucher	
9	Corylus avellana	Hasel
10	Cornus sanguinea	Hartriegel
11	Crataegus monogyna	Weißdorn
12	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
13	Prunus spinosa	Schlehe
14	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
15	Rosa canina	Hunds-Rose
16	Rosa rubiginosa	Bärtiner Rose
17	Salix caprea, salvifolia	Kriechweide
18	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
19	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
20	Viburnum opulus	Schneeball

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) u. (4) BauONW

SD — Satteldach
Für den Hauptbaukörper ist nur eine geneigte Dachform als Satteldach zulässig. Ausnahmsweise können vorhandene Krüppelwalmdächer, segmentale Krüppelwalm-Dächer und bei untergeordneter Bauteilen, deren Grundfläche nicht mehr als ein Drittel des Hauptbaukörpers beträgt, Flachdächer zugelassen werden.
Zwerchgiebel sind nur dann zulässig, wenn die Länge bzw. Breite dieser Dachaufbauten höchstens die Hälfte der Trauflänge des Hauptbaukörpers beträgt.

30° – 45° — zulässige Dachneigung des Hauptbaukörpers
Hauptfirstrichtung (verbindlich)
Kleinsiedlergrenzreihe, Garagenzeilen in ihrer äußeren Gestalt, in der Höhe u. in der Dachform einheitlich ausgebildet werden.

C. Sonstige Darstellungen

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Gebäude
vorhandene Nebengebäude
Höhenlinien mit Höhenangabe über NN
vorhandene Grenze mit Grenzsteinen
Böschungen der Straße
vorhandene Böschung
Vorgeschlagene Grundstücksteilung u. Grenzziehung
Lage- oder Sichtpunkt
Vorgeschlagene Anordnung auf dem Grundstück
Vorgeschlagene Anordnung der notwendigen Stellplätze und ihre Zufahrten auf dem Grundstück
Bei Bodenaufträgen können Bodenbelastungen, Auffüllungen und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde d. h. Hügeln, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 1267) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. Denkmalschutzgesetz NRW).

D. Inkrafttreten

Diese Satzung ist mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Verfahrens sowie darüber, wann und wo der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, in Kraft.

Plettenberg, den

Bürgermeister — Ratsmitglied — Stadtdirektor

Aufstellung u. Bearbeitung	Plangrundlage	Aufstellungsbeschluß	Auslegungsbeschluß
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde vom Planungs- u. Vermessungsamt der Stadt Plettenberg aufgestellt Plettenberg, den 26.04.95 Amtsleiter	Diese Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist ordnungsgemäß eingetragen. Plettenberg, den 08. 05. 1995 Stadtdirektor	Der Rat der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 28.02.1995 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß ist am 16.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. Plettenberg, den 02.03.1995 Stadtdirektor	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.02.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung zugestimmt und gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen. Plettenberg, den 29.02.1995 Bürgermeister

ÖffenTl. Auslegung	Satzungsbeschluß	Bekanntmachung
Dieser Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben gem. § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 14.03.1995 bis einschließlich 13.04.1995 öffentlich ausgelegen. Plettenberg, den 18. 04. 1995 Stadtbaurätin	Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan einschließlich der Begründung vom 01. 05. 1995 gem. § 10 BauGB i. V. m. § 2 BauGB-Maßnahmen-G und den § 4 der Gemeindeordnung NW. am 09. 05. 1995 als Satzung beschlossen. Plettenberg, den 10. 05. 1995 Bürgermeister	Der Abschluß des Verfahrens wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 518 – Am Felde – mit der Begründung wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und ist mit der Bekanntmachung vom 01. 06. 1995 Plettenberg, den 29. 05. 1995 Bürgermeister

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 518 – Am Felde –
Maßstäblicher Kreis-GISK (4215, 31 / 32)

STADT PLETTENBERG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 518 Am Felde

Blatt 1 — M. 1:500
Gem. Holthausen — Flur 9, 18
Entwurfsbearbeitung — Planungs- und Vermessungsamt

	Vermessung	Planentwurf	Datum
bearbeitet			
gezeichnet			
geändert			

Plettenberg, den
Technischer Beigeordneter