A. Rechtsgrundlagen – alle in der derzeit gültigen Fassung –

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.09.2990 (BGBl. I S. 1914)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.1993 (BGBl. I S. 1296)
Verordnung über den Inhalt von Bebauungsplänen (Bauinhaltsverordnung - BauInhV) vom 15.09.1965 (BGBl. I S. 1654), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Gesetz über die Bodenordnung (BodenordnungsG) vom 23.02.1983 (BGBl. I S. 192), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der zur Zeit geltenden Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zur Zeit geltenden Fassung
Hauptsatzung der Stadt Plettenberg vom 06.11.1997 (ABl. Nr. 26/97)
Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Plettenberg vom 06.11.1997 (ABl. Nr. 26/97)

B. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 1a, 2 und 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet
Folgende nach § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen sind unzulässig:
(3) Zulässig sind
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 – Grundflächenzahl

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- E – Nur Einzelhäuser
- SD – Nur Doppelhäuser zulässig
- D – Nur Doppelhäuser zulässig
- HG – Nur Hausgruppen zulässig
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- EDG – Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Straßenflächen ist nur nachrichtlich gemäß

- Straßenbegrenzungslinie
- Fahrbahn
- P – öffentlicher Parkplatz / Verkehrsgrün
- V – Böschungsflächen
- Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

- WW – Wasserhochbehälter
- Elektrizität: Regelerstation
- Abwasser: Retentionssickermulden

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

7. Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
  Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nicht zulässig. Die Art der Anpflanzung ergibt sich aus den Festsetzungen zu pG (private Grünfläche: 1 – pG 3.
- Einzelbaume zu pflanzen
  Entlang der geplanten Straßen werden im unteren Bereich sowie im Bereich der Pflanzbeete Verkehrsinseln zur Einleitung in das Landschaftsbild 27 Großbäume gepflanzt. In 20 gen sind die Blicke mit Bäumen zu bepflanzen. Folgenden Arten sind zu pflanzen:

Linde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Ahorn	Acer platanoides

Durch diese Maßnahme wird der durch den neu des seitdem gefunden Fuß- und Radweges verursachte Eingriff ausgeglichen und mit dieser gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

pG 1 – Feldgehölz

Im dieses Bereich wird zur Entwicklung der Straße eine Landschaft und eine Trennung des Erlenbruchgebietes von der Ortsrandnähe ein Feldgehölz aus folgenden Sträuchern, sowie Sträuchern verwendet. 1 – 90 cm Höhe zu pflanzen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Pfaffenhut	Euonymus europaeus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine Bepflanzung in diesem Bereich vorzunehmen. Diese Maßnahme wird als Ausgleich der entstandenen Eingriffe gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

pG 2 – Pflanzungen in der Aue

Schlecht durchwachsen, ist der verbleibende feuchtliche Bereiche auf diesen Flächen zu erhalten und zur Verdichtung um folgende Arten im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen:

Bäume:	Heister zu verpflanzen 150 – 175 cm
Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Eiche	Quercus robur
Sträucher:	sonstige Sträucher 70 verpf. 70 – 90 cm
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhut	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Diese Maßnahme wird zum dort der Straßenbau entstandenen Eingriffen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

pG 3 – Pflanzgebote im Bereich von Straßenböschungen

Zur Sicherung des Landschaftsbildes und zur Minderung dieses Eingriffs werden auf steilen Böschungen Pflanzgebote festgesetzt und die Anbauzone der Straße im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Flächen sollen als private Grünfläche genutzt werden. Die zwei Ein- und Ausfahrten sind ausgenommen. Die Bepflanzung erfolgt durch die Stadt mit folgenden Pflanzen im Verband 0,5 x 0,5 m:

Sträucher:	
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Rotes Hartriegel	Cornus sanguinea
Kriech-weide	Salix repens ssp. argentea & R. aurita

Eingebrachte heimisch sind Heistbäume als Einzelbäume mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen.

Die Maßnahme hat eine Kompensationswert von 4/1 (Verhältnis) und dient der Wiederherstellung des Ausgleichs gegen den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Landschaftsplan. Es ist eine Ausgleichsfläche von 1.000 m² zu pflanzen.

pG 4 – Extensivgrünland

Zwischen Bebauung und Wald, Straßenbau auf eine intensive Nutzung verzichtet. Am Nordrand ist eine Pufferzone von mindestens 10 Meter breite Streifen zur extensiven Nutzung vorzusehen. Am Nordrand ist eine Renaturierung durch eine produktionsintegrierte Kompensation zu pflanzen. Die Bepflanzung dient der Wiederherstellung des Ausgleichs.
Zur Sicherung der Kompensation ist ein Pachtvertrag zwischen Pächter, Jagdpächter und der Stadt Plettenberg abzuschließen. Die Fläche enthält keine Ausnahmen.
Die Fläche ist ein Bestandteil des Landschaftsplanes und eine ausgewiesene Hochwasserfläche, sie als Feldgehölz im Bereich der Weiden zu ernähren ist.
Die Kompensationsfläche dient Maßnahmen zur Verbesserung der unterbrochenen Kompensationsfläche. Diese Maßnahme dient der Kompensation des durch den Wohnbaubau verursachten Eingriffs und wird zu diesem Eingriff gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Diese Maßnahme dient zur Zuteilung der Stadt Plettenberg.

Schaffung eines Waldsaumes – eines Laubwaldrandes

Entlang des westlichen und nördlichen Randes eines des Plangebiets wird ein Waldsaum und ein Laubwaldrand angelegt. Der Waldsaum ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist mit Mähen und Pflegemaßnahmen zu verseh