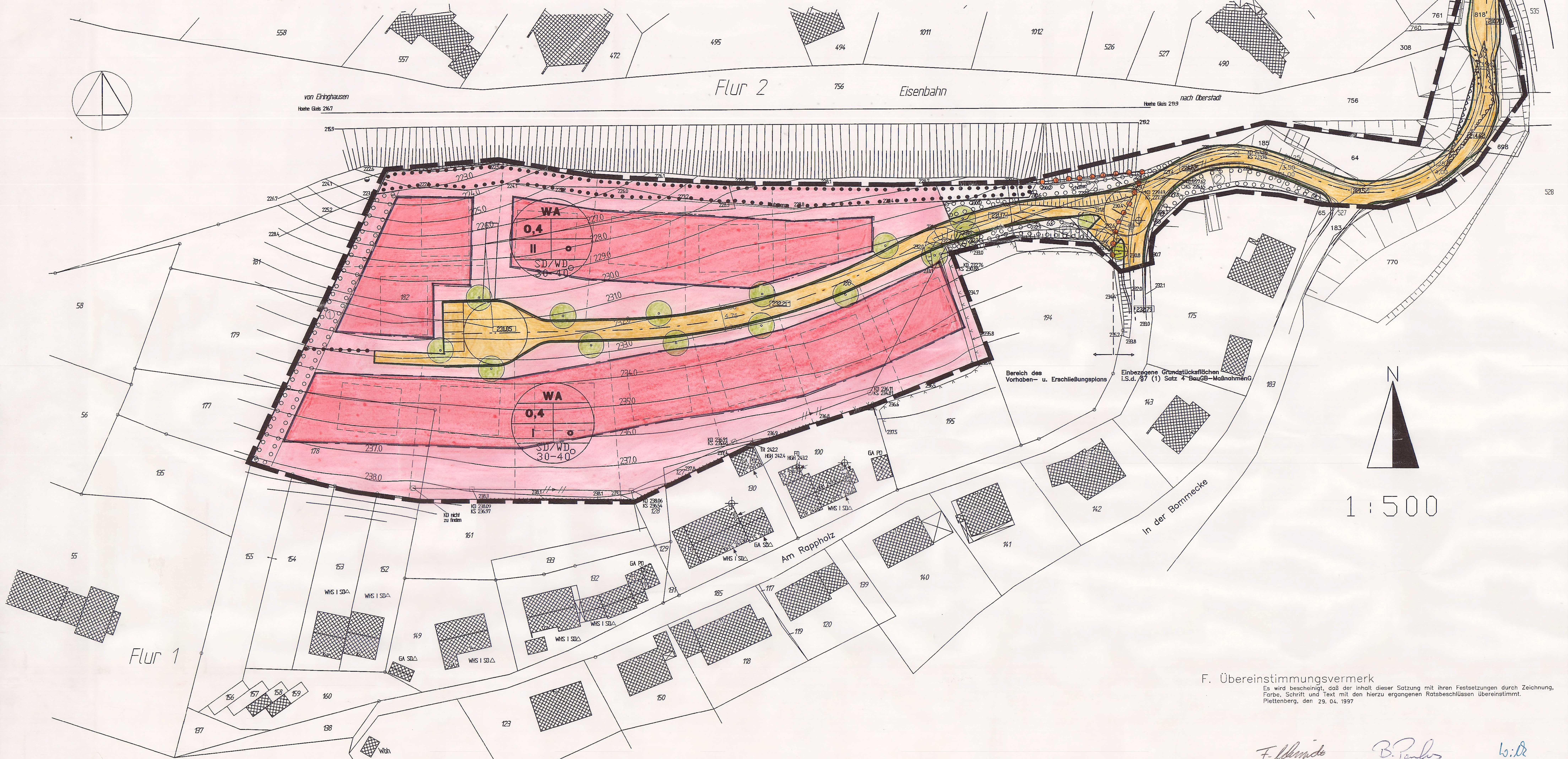
VEP Nr. 202
- Jakobshagen -

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 202 - Jakobshagen
erarbeitet und vorgelegt durch den Vorhabenträger -
Horst Hellerforth GmbH & Co. KG, Altenaer Str. 2, 58507 Lüdenscheid



A. Rechtsgrundlagen - alle in der derzeit gültigen Fassung -

Die Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntgabe vom 14.8.1994 (GV.NW. 1994 S. 666)
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S.2253).
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. S. 132)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S.58).
Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 7.3.1995 (GV.NW.S.218).
Das BauGB-Maßnahmengesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466)
Das Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 7.3.1995 (GV.NW.S.248)

B. Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 und 7 BauGB

1. 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 Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr.1 nicht Bestandteil dieses Vorhaben- u. Erschließungsplans.

o offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

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

0,4 Grundflächenzahl gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

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 NW über Abstandsflächen.

Nicht-überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO
In den Vorgartenbereichen sind in einer Tiefe von 2,00 m parallel zur Straßenbegrenzung:
a) Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
b) die sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und Garagen nicht zulässig.
c) Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

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

Verkehrsflächen- und Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung innerhalb der Straßenfläche ist nur nachrichtlich dargestellt.

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr.25 b BauGB: Der auf das Baugebiet überragende Bewuchs des angrenzenden Bahndamms ist dauerhaft erhalten und zu pflegen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr.25 a BauGB:
zu (1): Der das Baugebiet westlich begrenzende Pflanzstreifen besteht aus einer 3-reihigen Hecke, bestehend aus Weißdorn (Crataegus monogyna), Feldahorn (Acer campestre), Haselnuß (Corylus avellana) und Hülse (Ilex aquifolium).
zu 2 : Die Bepflanzung der Böschungen erfolgt mit Hunds-Rose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa) und Schneeball (Viburnum opulus), im Raster 1 x 1 Meter = 4 Pflanzen.
Alle Pflanzungen müssen dauerhaft erhalten und gepflegt werden.

Anpflanzung von (Allee-) Bäumen gem. § 9 (1) Nr.25 a BauGB: Zu pflanzen sind Winterlinden (Tilia cordata) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm. Die Pflanzung erfolgt im Zuge der Herstellung der Verkehrsfläche - die Standorte dürfen im Hinblick auf die Zufahrten bis zu 15m verschoben werden. Die Hochstämme müssen dauerhaft erhalten werden.

5. Grenze gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzung gem. § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung. Auch die Begrenzungslinie der Verkehrsfläche ist eine solche Abgrenzung.

Abgrenzung zwischen Vorhaben- u. Erschließungsplan und den i.S.d. § 7 (1) Satz 4 BauGB-Maßnahmen in die Satzung einbezogenen Grundstücksflächen

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Die Geländeoberfläche, sowie Einfriedungen und Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m, gemessen von Oberkante Fahrbahnrand, nicht überschreiten. Ausnahmsweise können einzelne hochstämmige Bäume zugelassen werden.

C. Beseitigung des Niederschlagwassers nach §51a LWG i.V.m. §9(4) BauGB

Das auf den versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, es sei denn, der Einzelne weist nach, daß dies aufgrund der gegebenen Verhältnisse nicht möglich ist. Von der nördlichen Grenze des Plangebietes ist ein Abstand von 10m bis zu Versickerungsanlagen einzuhalten.
Hinweis: Die Versickerung bedarf der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Märkischen Kreises.

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

SD/WD Satteldach / Walmdach
Für den Hauptbaukörper ist nur eine geneigte Dachform als Sattel- oder Walmdach zulässig. Ausnahmsweise können versetzte Pultdächer, sogenannte Krüppelwalm-Dächer und bei untergeodneten Bauteilen, deren Grundfläche nicht mehr als ein Drittel des Hauptbaukörpers beträgt, Flachdächer zugelassen werden.
Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchdächer sind nur zulässig, wenn
a) die Summe der Einzelbreiten 60% der Firstlänge nicht überschreitet.
b) der seitliche Abstand bis zu den äußeren Giebelwänden mindestens 1,50 m beträgt.

30-40° Zulässige Dachneigung des Hauptbaukörpers
Das Wohngebiet ist entlang seiner nördlichen Grenze zum Bahngelände mit einem 1,50 m hohen Zaun ohne Tür und Tor dauerhaft einzufrieden..

E. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

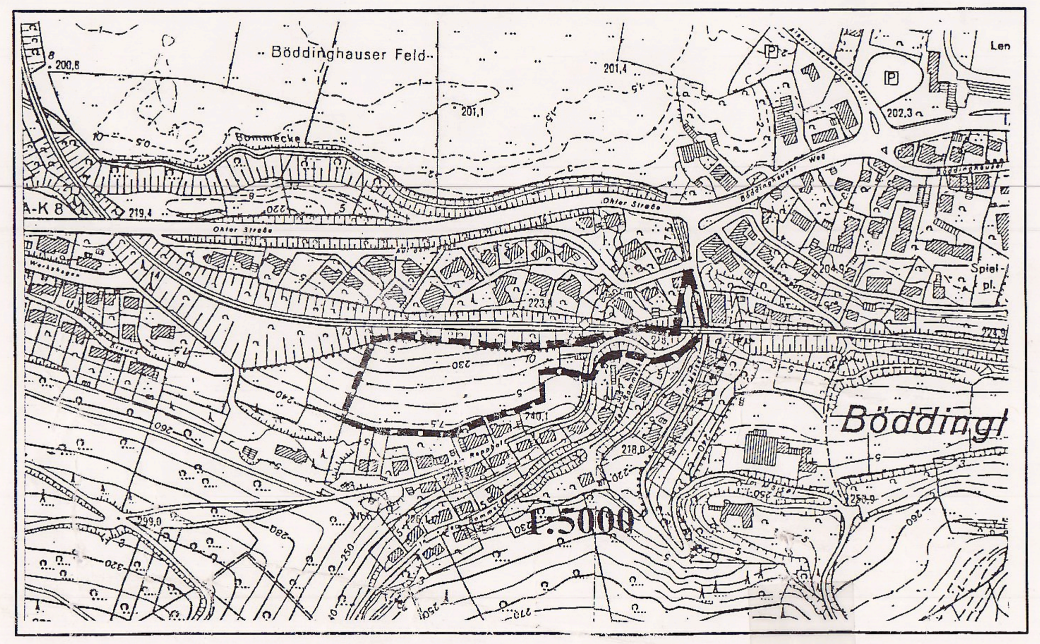
vorhandene Gebäude
230,0 Höhenlinie mit Höhenangabe
vorhandene Grenze mit Grenzsteinen
vorhandene Böschung
empfohlene Gebäudestellung und Grenzziehung
227,32 Höhenlage der geplanten Straße

F. Übereinstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, daß der Inhalt dieser Satzung mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Ratsbeschlüssen übereinstimmt.
Plettenberg, den 29. 04. 1997

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Plangrundlage	Einleitungsbeschluß	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluß	Anzeige	Schlußbekanntmachung
Diese Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Lockemann Öff. best. Vermessungsingenieur 12. MAI 1997 Ö.b.V.I.	Der Rat der Stadt hat gemäß § 7 (3) BauGB-MaßnG in der Sitzung am 25. 06. 1996 die Einleitung dieses Satzungsverfahrens beschlossen. Stadt Plettenberg (Westf.) Bürgermeister	Der Entwurf dieses Vorhaben- und Erschließungsplans und der Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24. 02. 1997 bis einschließlich 24. 03. 1997 nach öffentlicher Bekanntmachung vom 15. 02. 1997 ausgelegen. Stadt Plettenberg (Westf.) Stadtdirektor	Der Rat der Stadt hat diesen Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Begründung nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken gemäß § 7 BauGB-MaßnG und den §§ 7 und 41 GO NW am 29. 04. 1997 als Satzung beschlossen. Stadt Plettenberg (Westf.) Bürgermeister	Die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Bezirksregierung Arnsberg gemäß § 7 (3) BauGB-MaßnG angezeigt worden. Mit Verfügung vom 20. 06. 1997 Az.: 35.2.2.-7.4-MK-3/97 ist keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden. Stadt Plettenberg (Westf.) Stadtdirektor	Der Satzungsbeschluß und die Durchführung des Anzeigeverfahrens sind am 16. 08. bzw. 18. 08. 1997 gemäß § 7 (3) BauGB-MaßnG ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist am 19. 08. 1997 in Kraft getreten. Stadt Plettenberg (Westf.) Stadtdirektor



STADT
PLETTENBERG

SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr. 202 - Jakobshagen

Blatt 1	M. 1:500
Gem. Holthausen	Flur 1, 2 u. 3
Entwurfsbearbeitung	BFB-Büro für Bauleitplaung, Meinerzhagen

	Vermessung	Planentwurf	Datum	Plettenberg, den 29. 04. 1997
bearbeitet	DIPL.-ING. R. LOCKEMANN Breslauer Straße 9 58791 WERDOHL		11.4.1997	
gezeichnet			11.4.1997	
geändert				Technischer Beigeordneter

Original.....Bitte nicht knicken!