A. Rechtsgrundlagen - alle in der derzeit gültigen Fassung

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023).
Die Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256).
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I. S. 58)
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 23.04.2002 (BGBl. I S.1193)

B. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
(1) Zulässig sind die folgenden dem Wohnen
(2) Ausnahmen sind nicht zulässig
Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
(1) Allgemein Wohngebiete dienen vorwiegen dem Wohnen
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden handwerksbetriebe
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
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen

2 WO Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Es sind höchstens zwei Wohnungen je Gebäude, ausnahmsweise eine weitere Wohnung wenn städtebaulich vertretbar, zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

I I Zahl der Vollgeschosse als höchstgrenze gem. 16 (2) Nr. 3 BauNVO

I I * Zahl der Vollgeschosse als höchstgrenze gem. 16 (2) Nr. 3 BauNVO
*Ausnahme: Bedingt durch die Hanglage des Grundstücks kann, wenn städtebaulich vertretbar, ein Geschoß mehr zugelassen werden.

3. Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

E es sind nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

ED es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. 23 BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. 23 BauNVO

In den Vorgärten sind in der Tiefe von 1,5 m, gemessen ab Straßenbegrenzung, Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, Garagen und offene Kleingaragen (Carports) ausgeschlossen.
Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen fur den Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB

Einrichtungen und Anlagen: gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsfläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nur nachrichtlich dargestellt.

V Verkehrsflächen- und Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Verkehrsgrün
Fahrbahn
Gehweg
Verkehrsflächen- und Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Grünfläche

ÖG öffentliche Grünfläche

pG private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahme:

Zur Sicherung und Entwicklung des Erscheinungsbildes der historisch gewachsenen Fußbolgen Bebauung am Stadtzentrum über das Krankenhaus zur Gehnsuchtsberg, dem kirchlöher Weg, soll der Bewuchs auf der südlichen Hangbepflanzung in einer Breite von ca. 8,0m auf der privaten Grünfläche (pG), sowie auf der öffentlichen Grünfläche (öG) ebenfalls unterhalb des Weges erhalten bleiben und dauerhaft als lichter Gehölzstreifen aus bodenständigen heimischen Sträuchern und standortgerechtenden der vorhandenen Struktur entwickelt werden. Der Weg ist in seiner Breite auf 2,5m zu begrenzen. Die Anlage von Stufen ist zulässig. Zwischen Maßnahme ist der Erhalt der Eingrünung des Weges mit wiederkehrenden Durchblicken auf das Innenstadtgebiet / Zentrum.
Die regelmäßige Pflege ist auf das Maßnahmenziel auszurichten

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Zu pflanzen, Art: Linde (Tilia intermedia), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria)
Die Pflanzung ist zu ersetzen ist vor den Bäumen eine Fläche von 3,0 X 3,0m von jeglicher Versiegelung frei zu halten

8. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

GGA Gemeinschaftsgaragen

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

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Leitungsbetreiber

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

Begrenzung der Böschungsfläche

Stützmauer

11. Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

C. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

12. Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Es wird empfohlen, den Baugrund auf seine Standfestigkeit zu untersuchen

13. Umgrenzung von Flächen unter denen der Bergbau umgeht gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB

Bunker in Form eines Stollensystems

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) und (4) BauONW

SD Satteldach

Firstrichtung

z.B **30-45°** zulässige Dachneigung des Hauptdaches. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
Für die Dachdeckedung sind nur Materialien in den Farben schwarz, grau und dunkelrotbraun zulässig.

E. Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

vorhandene Nebengebäude

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Geländeangleichung in Form einer Aufschuttung

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, 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 Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel 02761/93750; FAX 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 Denkmalschutzgesetz NW).

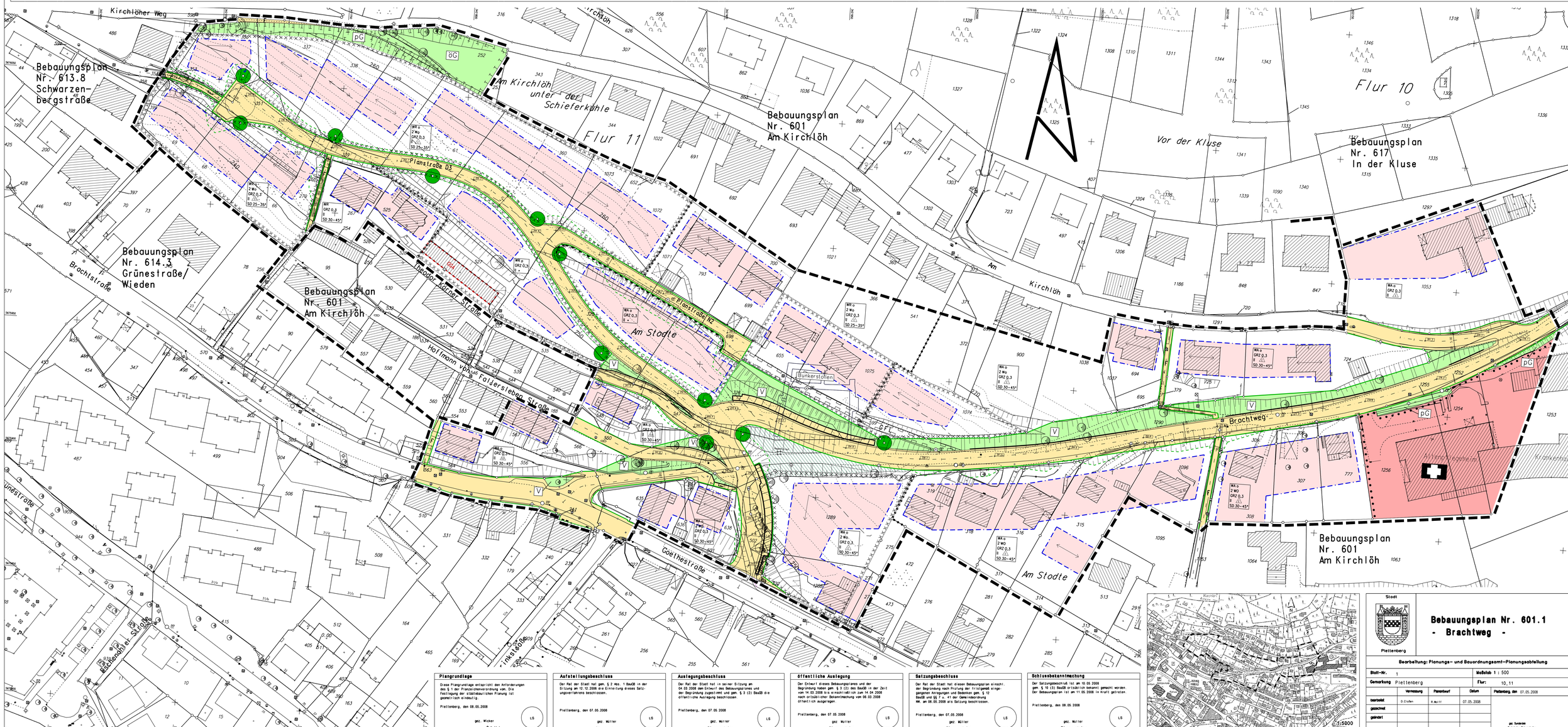
F. Übereinstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass der inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Ratsbeschlüssen übereinstimmt.

Plettenberg, den 07.05.2008

gez. Müller
Bürgermeister

gez. Galdis
Schriftführerin



Plangrundlage	Aufstellungsbeschluss	Auslegungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Schlussbekanntmachung
Diese Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Rat der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 12.12.2006 die Einleitung dieses Satzungsverfahrens beschlossen.	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.03.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben gem. § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 14.03.2008 bis einschließlich zum 14.04.2008 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.03.2008 öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan einschl. der Begründung nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken gem. § 12 BauGB und §§ 7 u. 41 der Gemeindeordnung NW, am 06.05.2008 als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluß ist am 10.05.2008 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist am 11.05.2008 in Kraft getreten.
Plettenberg, den 08.05.2008	Plettenberg, den 07.05.2008	Plettenberg, den 07.05.2008	Plettenberg, den 07.05.2008	Plettenberg, den 07.05.2008	Plettenberg, den 08.05.2008
gez. Wicker O.b.V. i.	gez. Müller Bürgermeister	gez. Müller Bürgermeister	gez. Müller Bürgermeister	gez. Müller Bürgermeister	gez. Müller Bürgermeister
LS	LS	LS	LS	LS	LS

Stadt Plettenberg

Bebauungsplan Nr. 601.1
- Brachtweg -

Bearbeitung: Planungs- und Bauordnungsamt-Planungsabteilung

Blatt-Nr.	1			Maßstab 1 : 500	
Gemarkung	Plettenberg			Flur:	10, 11
	Vermessung	Planentwurf	Datum	Plettenberg, den	07.05.2008
bearbeitet		D.Crüsen	R.Wulff	07.05.2008	
gezeichnet					
geändert					

gez. Sundermann
Technischer Beigeordneter