

STADT BRILON



BEBAUUNGSPLAN Brilon - Stadt Nr. 10 "Am Renzelsberg"

BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Brilon Nr. 10 "Am Renzelsberg" gemäß §§ 2 Abs. 1 und 13 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 2 Abs. 1 und 7 BauGB-Maßnahmegesetz (MaßnG).

Verfahrensstand: Planungsausschußbeschuß zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 der Stadt Brilon

1. Planungsanlaß

Der Planungsausschuß der Stadt Brilon hat am 04.06.1996 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 der Stadt Brilon beschlossen. Der Rat hat am 27.06.1996 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen.

Für den Planbereich besteht bereits seit dem 14.06.1967 ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Stadt Brilon Nr. 10).

Ziel der Änderung ist es, den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung durch die bessere Ausnutzbarkeit des vorhandenen Grundstückszuschnitt zu decken. Hierzu sind die nicht mehr zeitgemäßen Grundstückszuschnitte des am 14.06.1967 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans den heutigen Grundstückszuschnitten angepaßt worden.

Der Bebauungsplan soll eine Ausrichtung der Bebauung nach Süden in die Richtung des schönsten Ausblicks und in Richtung Sonne ermöglichen.

Zusätzlich sind die bebaubaren Flächen auf den Grundstücken in der Art festgelegt, daß eine größtmögliche freie unbebaubare Fläche in dieser Richtung vor der Bebauung verbleibt.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Renzelsberg, grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und ist auf zwei Grundstücken bereits bebaut. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,988 ha.

3. Vorgaben der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der vorbereitenden und genehmigten Bauleitplanung entwickelt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll der geänderte Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 Bau NVO ausgewiesen werden.

Weitere Flächen, bzw. Erweiterungsbedarf für Gemeinschaftseinrichtungen, der hinsichtlich der Sicherung im Bebauungsplan relevant wäre, ist nicht erkennbar.

Die ortstypische Bebauung der Grundstücke im ländlichen Raum ist das auf dem Baugrundstück solitär stehende Einfamilienhaus. Die offene Bauweise wurde gewählt, weil es aus der vorhandenen Struktur der Stadt Brilon abgeleitet ist und dies als typisches Merkmal der Siedlungsbauweise auch den Wohn- und

Lebensbedürfnissen der Bevölkerung sowie dem Willen des Rates entspricht. Dieses insbesondere, um eine ausreichende Freifläche für Nutzgärten und Rekreationsräume zur Verfügung zu haben. Die Grundstücksgößen lassen entsprechende Freiräume zu. Aus den v. g. Ausführungen resultiert eine entsprechende Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl.

Garagen sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den für Garagen gesondert ausgewiesenen Flächen und auf der Grundlage der Landesbauordnung zugelassen werden.

Von Erschließungsanlagen aus sollen zum Baukörper hin Freiflächen eingehalten werden, um der typischen hiesigen Siedlungsstruktur Rechnung zu tragen. Eine entsprechende Regelung erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Die Geschoßflächenzahl wird auf 0,7 begrenzt. Es wird Zweigeschossigkeit festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die vorgesehene Bebauung soll traditionelle Bauweisen mit geneigtem Dach widerspiegeln.

Um jedoch das angestrebte städtebauliche Gestaltungsziel zu erreichen, werden gleichzeitig Traufhöhen festgesetzt. Darüber hinaus wird die Firsthöhe auf max. 11,50 m über gewachsenen Boden festgesetzt.

In Verbindung mit § 81 Landesbauordnung NW soll die äußere Gestaltung der Baukörper entsprechend den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erfolgen. Dazu gehört vor allem die Dachlandschaft, die besonders das Erscheinungsbild prägen wird. Diese Dachlandschaft wurde in Form und Farbe dem vorhandenen sauerländischen Bild angepaßt. Daher wurden geneigte Dächer mit schiefer- oder anthrazitfarbener Eindeckung als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit Dachneigungen von 45°, plus/minus 5° festgeschrieben. Mit den festgesetzten Dachformen wird auch einer langfristig gesehenen Raumausnutzung Rechnung getragen.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Stadtstraße "Am Renzelsberg" an das städtische Straßensystem angeschlossen. Von der Stadtstraße "Am Renzelsberg" sollen Mischverkehrsflächen in einer Gesamtbreite von 10,00 m das Plangebiet erschließen. Diese öffentlichen Straßen sollen in Fahrbahn, Gehweg und Verkehrsgrün (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) geteilt werden.

Wegen der Länge eines der beiden Stichwege wird an seinem Ende eine Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 13,00 m angeordnet.

Im Verkehrsgrün sollen Mülltonnensammelstellen für alle Anlieger des jeweiligen Stichweges angelegt werden, um evt. Entsorgungsprobleme wegen der starken Hängigkeit des Plangelandes zu vermeiden.

Der im nördlichen und östlichen Bereich vorhandene Fußweg bleibt erhalten und wird im nord-östlichen Bereich so erweitert, daß er von Fahrzeugen zur Straßenreinigung befahren werden kann.

Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich, da das Anliegerparken auf den Baugrundstücken erfolgen soll.

6. Ver- und Entsorgung, Deponie und Altlasten

Die Versorgung der Haushalte und sonstigen Einrichtungen mit elektrischer Energie erfolgt durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen (VEW).

Die Wasserversorgung wird durch das Wasserwerk der Stadt Brilon sichergestellt.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Westfälische Ferngas AG Dortmund.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Brilon und ist für das Plangebiet gesichert. Die Abwässer werden über das städtische Abwassernetz zur Kläranlage des Ruhrverbandes geleitet. Teilweise sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet schon vorhanden.

Die Abfallbeseitigung (Haus-, Sperr- und Sondermüll) erfolgt durch ein privates Abfallunternehmen im Auftrage der Stadt Brilon. Hausmüll, Altpapier und organische Abfälle werden getrennt gesammelt. Für Altglas stehen Depotcontainer zur Verfügung. Annahmestelle für Abfälle wie auch für die privat anzuliefernden und zu entsorgenden Abfälle ist die Müllumschlagstation in Brilon. Von dort werden die Abfälle zu kreiseigenen Entsorgungsstationen weitergeleitet. Die mit dem System Bio-Tonne eingesammelten organischen Abfälle werden unmittelbar an das Kompostwerk Brilon geliefert.

Der Hochsauerlandkreis betreibt über eine beauftragte Firma im Stadtgebiet eine Deponie für Bodenaushub und Bauschutt.

Altlasten oder Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht zu vermuten.

7. Grünordnung

7.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der Mischverkehrsflächen sind Flächen für Verkehrsgrün (Bereich ohne Grundstückszufahrt und Grundstückseinwegung) angeordnet. In diesen Pflanzflächen sind Standorte anzupflanzender Einzelbäume heimischer Art angegeben.

7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Innerhalb der privaten Flächen sind Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzt, in denen Standorte anzupflanzender Einzelbäume und Feldgehölze heimischer Art angegeben sind.

Als Anlage ist dieser Begründung ein Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht beigelegt, der Bestandteil der Begründung ist und der die Ausgleichsberechnung zum geplanten Eingriff darlegt.

8. Immissionsschutz

Im Planbereich sind keine Lärmbelastigungen vorhanden oder zu erwarten, die die zumutbaren Werte überschreiten.

9. Bodenordnung

Die bodenordnenden Maßnahmen sollen auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

10. Sonstige Belange/Hinweise

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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261, Fax.: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungs-

stelle mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

Aufgestellt

Brilon, den 11.07.1996

Der Stadtdirektor



LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum Bebauungsplan der Stadt Brilon Nr. 10 "Am Renzelsberg"

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Angaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan dargestellt als W - Fläche.

Darstellung bleibt.

Die Planung dient der Erschließung eines neuen/Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes.

Keine besonderen Schutzgebiete sind betroffen.

2. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Eingriffsort

Wegen Veränderungen des Plangebietes wird eine Bewertung wie folgt vorgenommen:

2.1 Ist-Zustand

Biotoptyp Listen-Nr.	Vorh. Flächennutzung	Fläche (ha)	*	Wertfaktor	=	Wert
1	bereits bebaute Grundstücke	0,1664	*	0	=	0
1	überbaubare Grundstücksflächen Incl. Garagen bei Vollaussnutzung Der überbaubaren Flächen	0,1224	*	0	=	0
2	Mischverkehrsfläche	0,0626	*	1	=	0,0626
2	Wirtschaftsweg (wassergebunden)	0,0301	*	1	=	0,0301
12	Hausgärten	0,6065	*	3	=	1,8195
GESAMT		0,988	GESAMT			1,9122

2.2 Planungszustand bei Voll-Ausnutzung der Festsetzungen

Biotoptyp Listen-Nr.	Vorh. Flächennutzung	Fläche (ha)	*	Wertfaktor	=	Wert
1	bereits bebaute Grundstücke	0,1664	*	0	=	0
2	Mischverkehrsfläche	0,0931	*	1	=	0,0931
2	Wirtschaftsweg (wassergebunden)	0,0315	*	1	=	0,0315
1	überbaubare Grundstücksfläche					

	bei Vollaussnutzung der Festsetzungen	0,1947	*	0	=	0
12	Hausgärten	0,4323	*	3	=	1,2969
19	Einzelbäume mit relativ geringer Fernwirkung mit gut strukturierten Feldgehölzen	0,07	*	5	=	0,35
GESAMT		0,988				1,7715

Die vorgesehene Maßnahme zur Eingriffsminderung gleicht den Eingriff am Ort des Eingriffs aus. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets von über rd. 92 % erreicht.


Brilon, den 27.06.1996

