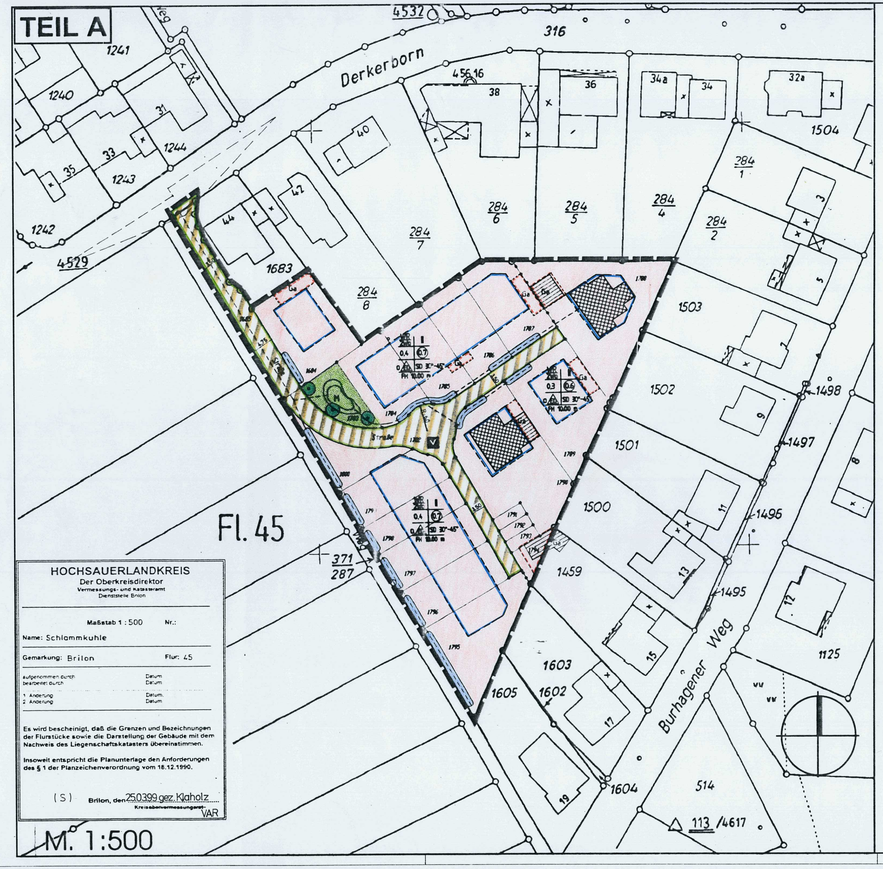
VEP Nr. 2 „In der Schlamm-Kuhle" 1. Änderung

TEIL A



HOCHSAUERLANDKREIS
Der Oberkreisdirektor
Vermessungs- und katasteramt
Dienststelle Brilon

Maßstab 1 : 500 Nr.:

Name: Schlammkuhle

Gemarkung: Brilon Flur: 45

aufgenommen durch: Datum:
berichtigt durch: Datum:
1. Änderung Datum:
2. Änderung Datum:

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Insoweit entspricht die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

(S) Brilon, den 250399 gez. Klaholz
Kreisbaumeisterangestellter

VAR

TEIL B

FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR	Reine Wohngebiete	§ 3 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO
2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WR sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§§ 16. 17. 18 BauNVO
z.B. 0.3	Grundflächenzahl	§§ 16. 17. 19 BauNVO
z.B. (0.6)	Geschoßflächenzahl	§§ 16. 17. 20 BauNVO
FH 10.00	Firsthöhe als Höchstgrenze in m (Bezugspunkt: Oberkante Straße im Mitte der straßenzugewandten Grundstücksseite)	§§ 16. 18 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)

o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Sichtfelder : diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Sichthindernissen über 0,60m – gemessen OK Fahrbahnrand – freizuhalten
	Baugrenze	
	überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 BauNVO
GR	Flächen für Garagen und Carports	(Textliche Festsetzung Nr. 1)
SD 30°-45°	Satteldach mit zulässiger Dachneigung	(Örtliche Bauvorschrift Nr. 1)

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

V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	private Grünfläche
M	Versickerungsmulde

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

	vorgeschlagener Standort eines anzupflanzenden Einzelbaumes heimischer Art

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

	Plangebietsgrenze (Änderungsbereich)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

264 / 63	Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Betriebs- und Wirtschaftsgebäude
	Regenwasserentwässerung (Mulden)

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 Stadt Brilon als Unterer Denkmalbehörde (Tel. 02961/794-141, Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761-93750, Telefax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15. 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Denkmalschutzgesetz NW).

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02961/794-210, Telefax 02961/794-308) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – (Tel. 02931/82-2139, Telefax 02931/822520) zu verständigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB)

1. **Flächen für Garagen und Carports**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4

Garagen und Carports sind nur auf den im Plan hierfür vorgesehenen Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. **Pflanz- und Erhaltungsgebot**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB

Die für das Plangebiet zu beachtenden Pflanz- und Erhaltungsgebote richten sich nach den in dem als Anlage Nr. 2 der Begründung zur 1. vereinfachten Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügten "Ökologischen Fachbeitrag" enthaltenen Maßgaben.

3. **Verwendung von Niederschlagswasser**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und 24 BauGB i.V.m. § 51a LWG NW

Die für das Plangebiet zu beachtenden Verwendungsgebote für das Niederschlagswasser richten sich nach den in dem als Anlage Nr. 1 der Begründung zur 1. vereinfachten Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügten "Abwassertechnischen Fachbeitrag" enthaltenen Maßgaben.

4. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**
gem. § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB

Aufgrund § 1a Baugesetzbuch (BauGB) werden folgende Flächen, auf denen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet bzw. auf einer externen Fläche kompensiert.

Eingriffen auf den Straßenverkehrsflächen werden gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

- die Oberflächenwasserversickerung durch das durchlässige Pflaster und die Muldenversickerung etc.
- die Anpflanzung von 3 Straßenbäumen und
- die Anlage einer Grünlandbrache mit Initialpflanzung sowie die Anpflanzung einer Hecke / von Feldgehölz (anteilig 35 % dieser Maßnahme)

als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Eingriffen auf den privaten Grundstücken werden gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

- die Oberflächenversickerung durch Muldenversickerung und
- die Anlage einer Grünlandbrache mit Initialpflanzung sowie die Anpflanzung einer Hecke / von Feldgehölz (anteilig 65 % dieser Maßnahme)

als Sammelausgleichs- bzw. Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.

Die einzelnen Maßnahmen sind im "Ökologischen Fachbeitrag" (Anlage Nr. 2 der Begründung zur 1. vereinfachten Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan) erläutert.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (gemäß § 86 BauO NW)

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / hier: Dachneigung, -formen, -gauben**
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Dächer sind nur als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30°-45° zulässig. Ausgenommen hiervon sind über Dächte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf zusammen nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Dachflächenlänge betragen. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mind. 1.25 m entfernt bleiben.

2. **Gestaltungsvorschriften in bezug auf die Verwendung von Baumaterialien**
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind ausschließlich folgende Baumaterialien zulässig:

Fassade: Holz- und Schieferverkleidung oder weiße Putzflächen
Dach: Schiefer- oder Dachpfannendeckung im Farbton anthrazit oder schieferfarben oder als Gründach, glasierte Dachziegel sind unzulässig
Fenster: Holzfenster

Die Verwendung von Tropenhölzer im Bereich von Fassade oder Dach ist aus Umweltschutzgründen nicht zulässig.

3. **Gestaltungsvorschriften in bezug auf die Dach- und Fassadenbegrünung / Einfriedung / Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, beweglichen Abfallbehälter und Garagen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Dach- und Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zugelassen. Mindestens 30% der Fassaden der Hauptgebäude und der Außenwände der Carports und Garagen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Carports und Garagen müssen flächendeckend mit einer Dachbegrünung versehen werden. Es sind Pflanzsubstrate mit wasserspeichernden Eigenschaften wie Bihlton, Basaltlava o. ä. zu verwenden.
Als Einfriedung zwischen den Grundstücken sind geschnittene oder freiwachsende Hecken anzupflanzen und zu erhalten.
Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Mülltonnen sind an der Nachbargrenze mit Hecken Abpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten in einer Höhe von mind. 1,20 m abzuschirmen.
Die zu verwendenden Pflanzen richten sich nach den Maßgaben des "Ökologischen Fachbeitrags" (Anlage Nr. 2 der Begründung zur 1. vereinfachten Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan).

VERFAHRENSRECHTLICHE VERMERKE:

Aufstellung
Die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 ist gem. § 13 i.V.m. §§ 2 Abs. 1 und 12 BauGB am 28.10.98 durch den Rat der Stadt Brilon beschlossen worden.

Der Beschluß ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 29.12.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Brilon, den 26.03. 1999
Der Stadtdirektor
gez. Schüle (S)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch eine frühzeitige Bürgerbeteiligung am 07.01.99 durchgeführt.

Ort und Zeit der Veranstaltung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 29.12.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Brilon, den 26.03. 1999
Der Stadtdirektor
gez. Schüle (S)

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieser 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 mit Begründung hat gem. § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.99 bis 16.02.99 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 29.12.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Brilon, den 26.03. 1999
Der Stadtdirektor
gez. Schüle (S)

Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf dieser 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 mit Begründung ist gem. § 13 Nr. 3 BauGB den berührten Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist am 08.01.99 zugesandt worden.

Brilon, den 26.03. 1999
Der Stadtdirektor
gez. Schüle (S)

Abwägung
Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 25.03.99 über die vorgebrachten Anregungen aus den Beteiligungsverfahren beraten und die Abwägung der Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Brilon, den 26.03. 1999
Der Stadtdirektor
gez. Schüle (S)

Durchführungsvertrag
Der Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 wurde gem. § 12 Abs. 1 BauGB am 25.03.99 zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Brilon geschlossen.

Brilon, den 26.03. 1999
Der Stadtdirektor
gez. Schüle (S)

Satzungsbeschluß
Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 25.03.99 den planungsrechtlichen Teil dieser 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung (Teil C) beschlossen.

Brilon, den 26.03. 1999
Der Bürgermeister gez. Hülshoff (S)
Der Schriftführer gez. Göke

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluß sowie der Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtsmöglichkeit der 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 mit Begründung sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 05.05.99 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt die 1. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 mit der Bekanntmachung in Kraft.
Brilon, den 05.05. 1999
Der Stadtdirektor
gez. Schüle (S)

Ausfertigung
Diese 1. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Brilon, den 26.03. 1999
Der Bürgermeister
Der Stadtdirektor
gez. Hülshoff (S)

Bescheinigung
Die Übereinstimmung dieser Planzeichnung mit dem Original, einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke, wird hiermit bescheinigt.

Brilon, den _____ 19__
Der Stadtdirektor
_____

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141) - in der neuesten Fassung - wird nach Beschlußfassung durch den Rat der Stadt Brilon vom _____ die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "In der Schlammkuhle" in Brilon, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung (Teil C) erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) in der neuesten Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der neuesten Fassung
3. Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58) in der neuesten Fassung
4. Die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07.1994 (GV. NW. S. 666/ SGV NW 2023) in der jeweils neuesten Fassung

Der Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1994 (GVNW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218 - SVG.NW.232) in der jeweils neuesten Fassung

Stadt Brilon

1. vereinfachte Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "In der Schlammkuhle"

Übersichtsplan M. 1:5000

Planverfasser: Heckmann Komplettbau GmbH, Hamm

Anerkannt: Stadt Brilon

Der Stadtdirektor