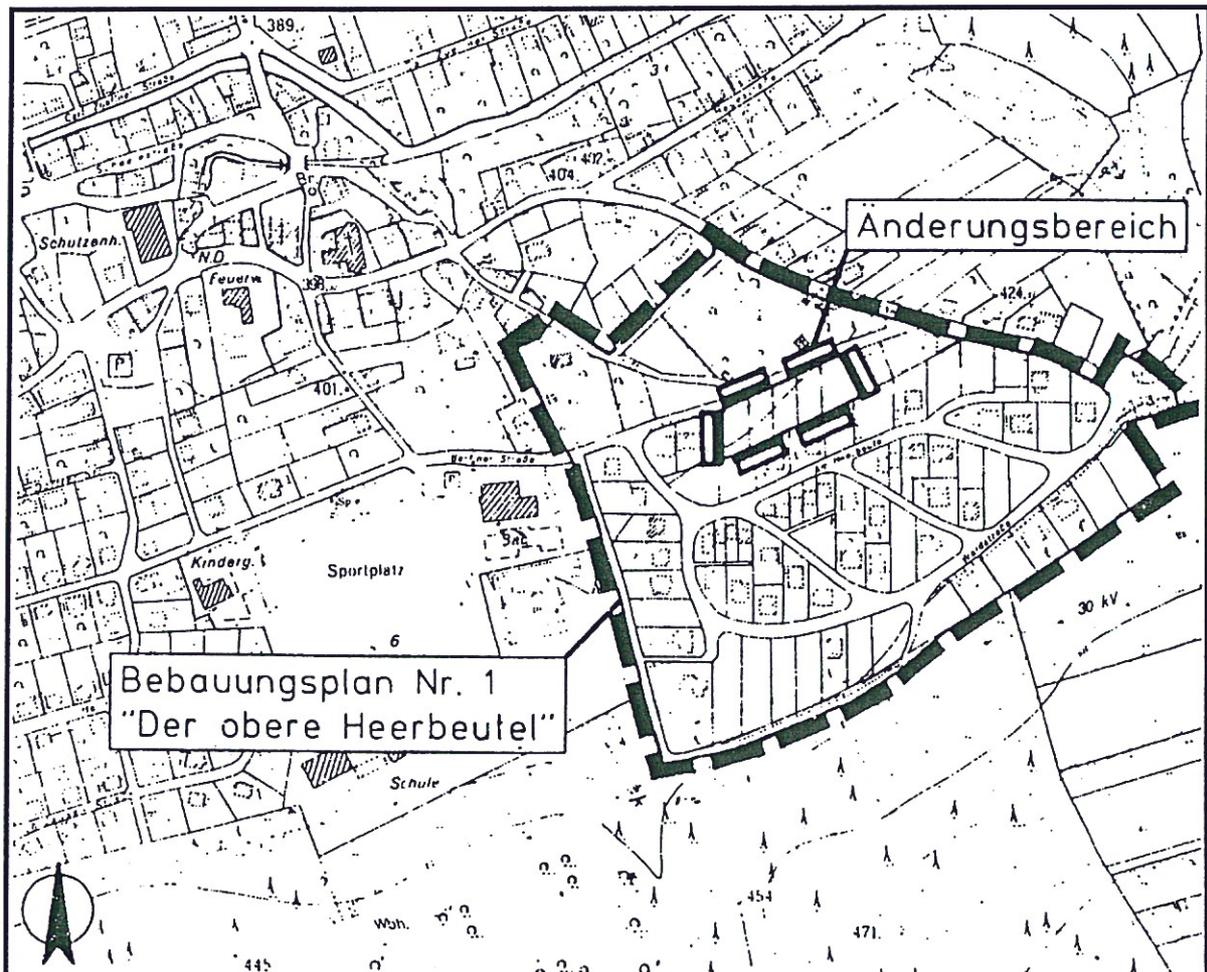


# Stadt Brilon



## Begründung

zur 6. vereinfachten Änderung des  
Bebauungsplans Brilon-Hoppecke  
Nr. 1 "Der obere Heerbeutel"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

# Inhaltsübersicht

zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Brilon - Hoppecke Nr. 1 "Der obere Heerbeutel"

1. Überblick
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Vorgaben der Bauleitplanung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Grünordnung
7. Erschließung
8. Ver- und Entsorgung, Altlasten
9. Immissionsschutz
10. Bodenordnung
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege
12. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

## **1. Überblick**

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 28.000 Einwohnern, die sich auf die Kernstadt und 16 Ortslagen verteilen. Die Aufgaben als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan NRW vom 11.05.1995 werden in der Kernstadt erfüllt. Die Stadt Brilon ist Schnittpunkt großräumiger, Oberzentren verbindender und überregionaler Entwicklungsachsen und liegt in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur.

Die Ortslage Hoppecke ist mit ca. 1.450 Einwohnern etwa 5 Km südöstlich der Kernstadt Brilon gelegen. Die verkehrliche Hauptschließung erfolgt über die in nordsüdlicher Richtung verlaufende Landesstraße 870 an der, innerhalb der Ortslage, die Kreisstraße 61 als Verbindungsstraße zum nahegelegenen Diemelsee und der Ortslage Bontkirchen einmündet. Zudem ist Hoppecke mit einem eigenen Haltepunkt an der Schienenverbindung zwischen Warburg und Hagen gelegen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Im süd-östlichen Bereich der Ortslage ist der Bebauungsplan Brilon-Hoppecke Nr. 1 "Der obere Heerbeutel" seit dem 21.05.1968 rechtskräftig. Das Bebauungsplangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wurde vom Rat der Stadt Brilon am 25.01.1996 zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung die Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Brilon - Hoppecke Nr. 1 "Der obere Heerbeutel" beschlossen. Sie betrifft die an der Berliner Straße gelegenen unbebauten Grundstücke der Gemarkung Hoppecke, Flur 2, Flurstücke 436, 437, 439, 441 und 442.

## **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Für den Änderungsbereich wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Ende der 60er Jahre eine geschlossene, zweigeschossige Bauweise mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Dies entspricht aus heutiger Sicht nicht mehr den Vorstellungen der Stadt Brilon von einer Bebauung im ländlichen Raum innerhalb einer natürlich gewachsenen und vorhandenen Dorfstruktur. Vielmehr soll mit der 6. Änderung die Aufhebung der ursprünglichen Festsetzungen erreicht werden, damit ortstypische Bebauungen in Form von Einzelhäusern erfolgen kann. Zudem ist eine geschlossene Bausubstanz (Reihenhausbebauung) gegenüber einer dörflichen Freifläche (Friedhof) aus städtebaulicher Sicht unbefriedigend.

Dies hat planerisch zur Folge, daß im Änderungsbereich die Grundzüge der rechtskräftigen Planung berührt werden. Dennoch wurde seitens der Stadt Brilon das vereinfachte Änderungsverfahren des § 13 Abs. 1 BauGB gewählt, da bei der gleichzeitigen Anwendung des § 2 Abs. 7 des BauGB-MaßnahmenG, der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden kann, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind.

## **4. Vorgaben der Bauleitplanung**

Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist aus der vorbereitenden und der genehmigten Bauleitplanung entwickelt.

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Beibehalten wird der bestehende Gebietscharakter im Änderungsbereich unter erneuter Festlegung als allgemeines Wohngebiet -WA- gemäß § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung wird nach § 1 Abs. 6 BauNVO allerdings dahingehend eingeschränkt, indem für das Gebiet aus städtebaulicher Sicht die "nicht störenden Gewerbebetriebe", die "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" nicht zugelassen werden.

Auf den bereits parzellierten Grundstücken ist jeweils eine überbaubare Fläche gekennzeichnet, die durch eine Baugrenze umrandet dargestellt ist. Zur Steuerung der Bebauung wird unter dem Aspekt der Vermeidung überdimensionierter Bauvorhaben festgesetzt, daß ausschließlich maximal zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise errichtet werden dürfen. Die maximale Firsthöhe darf höchstens 11,50 Meter über der "Berliner Straße", gemessen an der Grundstücksmitte, betragen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und die Geschößflächenzahl mit 0,6 jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen wird gemessen an der gewachsenen Dorfstruktur und dem allgemeinen Erscheinungsbild der bestehenden Wohnbebauung gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt, daß die Dachformen Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig sind. Die Dacheindeckung hat nach dem übrigen Erscheinungsbild der Dachflächenlandschaft in Schiefer, schieferfarbenem Material oder anthrazitfarbenen Dachziegeln zu erfolgen. Im Gegensatz zu den bereits bebauten Grundstücken an der Berliner Straße wird angestrebt, die vorhandenen Böschungflächen mit Ausnahme der Garagen- und Stellplatzzufahrten zu erhalten.

## 6. Grünordnung

Der gesamte Bebauungsplanbereich ist bis auf wenige Grundstücke bereits bebaut und begrünt. Nach § 8a BNatSchG ist auch bei der Änderung von Bauleitplänen über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Die grundsätzliche Entscheidung über die Bebauung der Grundstücke im Bereich der angestrebten 6. Änderung des Bebauungsplans ist durch Satzungsbeschluß bereits im Jahr 1968 getroffen worden. Lediglich die Bauform und der Umfang des zu erwartenden Eingriffs sind deutlich reduziert von der Änderung betroffen. Da für den Änderungsbereich das bestehende Baurecht zugunsten dorftypischer Bebauung geändert werden soll und damit ein Eingriff in Natur und Landschaft in geringerer Form künftig vorliegen wird, ist der Eingriffsminimierung Rechnung getragen. Der verbleibende Eingriff auf den Baugrundstücken wird durch das festgesetzte Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Eingriffsgrundstücken ausgeglichen. Im Einzelnen wird festgesetzt, daß pro angefangene 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum heimischer Art mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm in 1 Meter Höhe über der Bodenoberfläche zu pflanzen ist. Darüberhinaus sind die Böschungflächen mit heimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf eine differenzierte Bilanzierung wird aufgrund des kleinräumigen Änderungsbereichs in dem nahezu vollständig bebauten Plangebiet verzichtet.

## 7. Erschließung

Die Erschließung der o.g. Grundstücke ist über die ausgebaute Berliner Straße gesichert.

## 8. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser- und Abwasseranlagen ist bereits durch die verlegten Leitungen der Stadtwerke Brilon gesichert.

Das Niederschlagswasser von Grundstücken ist nach § 51a Landeswassergesetz (Beseitigung von Niederschlagswasser) "...vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist." Entsprechend der topographischen Gegebenheiten erscheint eine Versickerung / Verrieselung problematisch. Daher werden keine Versickerungsflächen festgesetzt. Eine Verrieselung, Versickerung oder Speicherung des Niederschlagswassers ist an geeigneter Stelle zulässig, jedoch wird aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes keine Untersuchung über die Wasserdurchlässigkeit des Bodens durchgeführt. Geplante Maßnahmen der Grundstückseigentümer sind nur in Abstimmung mit den Stadtwerken Brilon vorzunehmen.

Die Versorgung der Haushalte mit elektrischer Energie durch die VEW und Kommunikationsleitungen durch die TELEKOM AG ist sichergestellt. Die differenzierte Abfallbeseitigung ist durch separate Satzung der Stadt Brilon geregelt und erfolgt durch eine private Unternehmung im Auftrag der Stadt Brilon. Altlasten im Änderungsbereich sind nicht bekannt und nicht zu vermuten.

## 9. Immissionsschutz

Im Änderungsbereich sind keine Lärmbelastigungen vorhanden oder zu erwarten, die die zulässigen Werte überschreiten werden.

## 10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

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 Untere 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).

## 12. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Grundlage: Erlaß des Innenministeriums vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und Erlaß des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW

Bei Baugenehmigungen ist auf folgendes hinzuweisen:

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 02961/794-208) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139; Telefax 02931/822520) zu verständigen.

Aufgestellt: Brilon, den 13.07.1998

Der Stadtdirektor



[Schüle]