B e g r ü n d u n g (Satzungsbegründung)

zum Bebauungsplan Brilon-Madfeld Nr. 6 'Bruchstraße - Holzweg - Wilhelmstraße'

Aufstellungsbeschluß, Rechtsgrundlage

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 25. August 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 6 'Bruchstraße - Holzweg - Wilhelmstraße' gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) beschlossen.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteiles Madfeld. Es wird im Westen durch die 'Bruchstraße', im Nordosten durch den 'Holzweg' und im Süden durch die 'Wilhelmstraße' und die 'Margarethenstraße' begrenzt.

Bisherige Nutzung - bestehende Festsetzungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon ist das gesamte Plangebiet als Mischbaufläche (MD) ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht der Siedlungsstruktur des Plangebietes, die durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, einen Handwerksbetrieb und ein Einzelhandelsgeschäft geprägt ist. Ein Bebauungsplan für diesen Bereich besteht bisher nicht, so daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben z.Zt. nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Planungsgrund - Ziel der Planung

Im Ortsteil Madfeld ergibt sich zwischen dem 'Holzweg', der 'Wilhelmstraße' und der 'Bruchstraße' eine größere Freifläche hinter der vorhandenen einzeiligen Bebauung. Im Rahmen eines Grundstücksverkaufs sind in einem großen Teil dieses Hintergeländes bodenordnende Maßnahmen (Erwerb von Teilparzellen durch die Anlieger) erfolgt. Um außer der derzeit zulässigen Lückenbebauung entlang der Straßen auch eine bauliche Nutzung des Hintergeländes zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes geboten. Die Überplanung dieses Gebietes erfolgt entsprechend dessen dörflichen Charakter.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Brilon als Dorfgebiet mit vorrangiger Wohnnutzung (MD-W) ausgewiesen.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist eine zweigeschossige Bebauung (Höchstgrenze) zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Als Dachform ist ein geneigtes Dach zwischen 25 bis 60° festgesetzt. Dachgauben bis zu einem Drittel der Dachlänge sind zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Im nordöstlichen Bereich der Parzelle 244 ist aus Immissionsschutzgründen gegenüber dem angrenzenden Gewerbebetrieb ein Grünstreifen von 8 m Breite mit zwingend vorgeschriebener Bepflanzung ausgewiesen.

Garagen sind sowohl innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aus verkehrstechnischen Gründen muß ein Stauraum von 5 m eingehalten werden. Bei Parallelaufstellung der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Grünstreifen von mind. 1,50 m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche anzulegen.

Erschließung

Das Plangebiet wird durch den 'Holzweg', die 'Bruchstraße', die 'Wilhelmstraße' und die 'Margarethenstraße' begrenzt und erschlossen. Im Bereich der Parzellen 181 und 238 sind drei überbaubare Flächen ausgewiesen, die keine unmittelbare Erschließung besitzen. Bei der Realisierung von Bauvorhaben in diesen Bereichen muß die Erschließung über eine Grunddienstbarkeit nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches gesichert werden.

Die Wasser- und Stromversorgung des Plangebietes ist durch die in den angrenzenden Straßen verlegten Leitungsnetze des Wasserwerkes der Stadt Brilon und der VEW gesichert. Die Entsorgung kann über städt. Kanalisationssysteme erfolgen.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind seitens der Stadt Brilon nicht vorgesehen.

Kosten

Da der überwiegende Teil des Plangebiets bereits bebaut ist und keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen sind, entstehen der Stadt Brilon durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten.

- 3 -

Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in den natürlichen Bodenbeschaffenheiten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Brilon, den 12. November 1987
Der Bürgermeister
i.V.:

(S c h l e i c h)