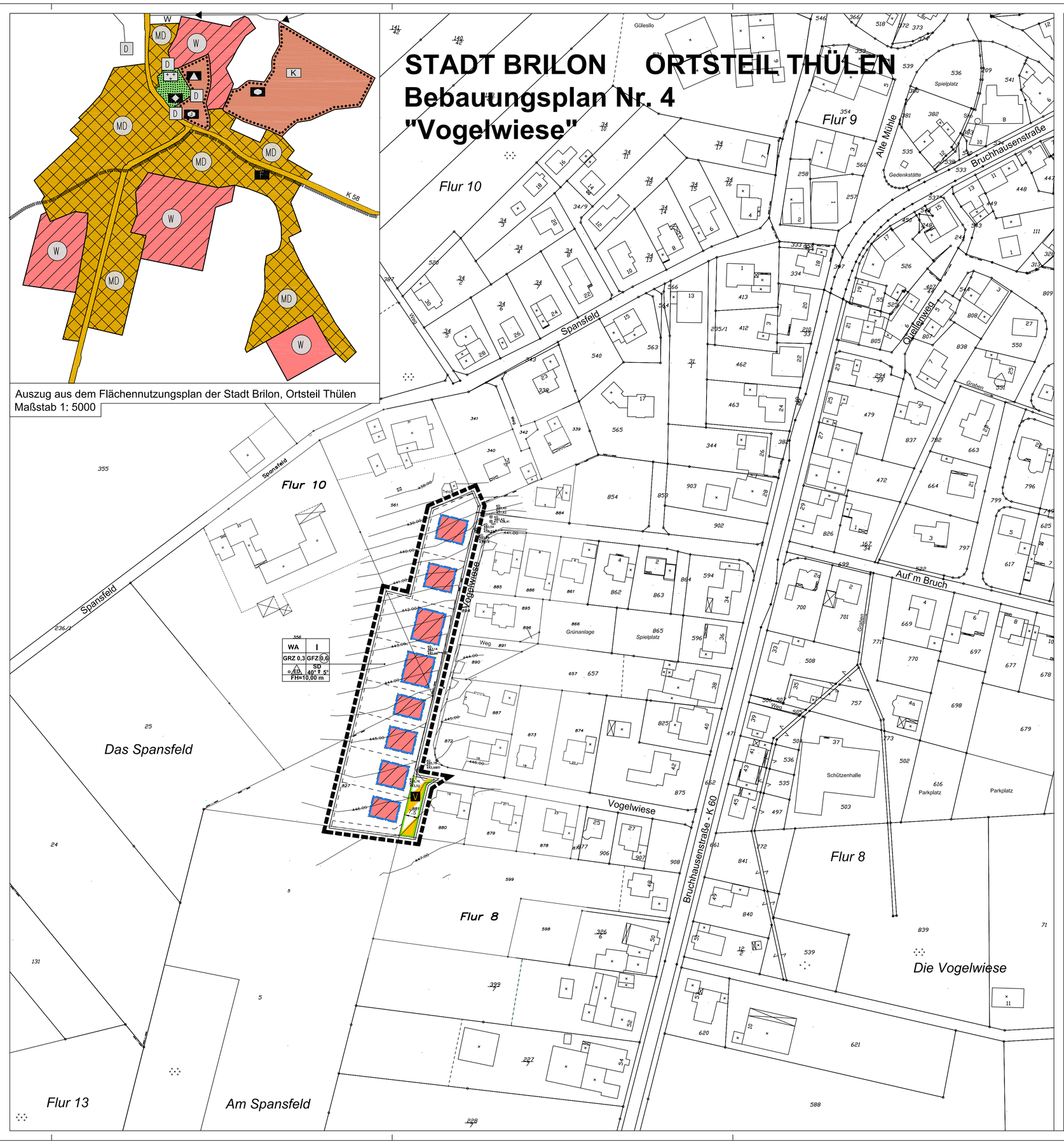
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Brilon, Ortsteil Thülen
Maßstab 1: 5000

STADT BRILON ORTSTEIL THÜLEN
Bebauungsplan Nr. 4
"Vogelwiese"



Präambel

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW S.666/SGV NW 2030) in der z.Zt. gültigen Fassung,
des § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt 1997 Teil 1, S. 2141 ber. 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001,
der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW 2000, Nr. 18, S. 256)

hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am **29.04.2004** den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Stadt Brilon - Ortsteil Thülen Nr. 4 "Vogelwiese" als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu gebilligt.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

WA Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)

GFZ 0,6 Geschoßflächenzahl (gem. § 20 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gem. § 16 (4) BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen gem §§ 16 und 18 BauNVO

FH = 10,0 m maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise (gem. § 22 (1) BauNVO)

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

Baugrenze (gem. § 23 (1) BauNVO)

überbaubare Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten

4. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V Straßenbegrenzungslinie
Anliegerstraße, die überwiegend Aufenthaltsfunktionen dient
verkehrsberuhigte Fläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Pro angefangene 200 qm sonstiger nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum heimischer Art sowie 10 Sträucher anzupflanzen.

6. Sonstige Planzeichen

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

B. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der §§ 8 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden folgende Flächen, auf denen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert:
Eingriffe auf den Straßenverkehrsflächen werden gemäß § 8 a BNatSchG der Ausgleichsmaßnahme
Gemarkung Wülfte, Flur 3, Flurstücke 118 und 167: Pflanzung von 4 Eichen am Knotenpunkt "Wülfter Straße / Am Kapellenstein"
zugeordnet.

Eingriffe auf privaten Grundstücksflächen werden gemäß § 8 a BNatSchG den Ausgleichsmaßnahmen
- Gemarkung Messinghausen, Flur 7, Flurstück 223: Entfernung einer Uferbefestigung aus Beton in einer Länge von ca. 25 m entlang der Bieke und Pflanzung von standortgerechten Gehölzen,
- Ergänzung der Maßnahme: "Entfernung der Uferbefestigung" durch Privatmann (Anlieger),
- Gemarkung Wülfte, Flur 2, Flurstück 131: Waldrandgestaltung zur ökologischen Aufbesserung, d.h. Umwandlung von nicht heimischen Nadelwald in einen Waldrand mit heimischen Laubbäumen und Büschen.

zugeordnet.

C. Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

SD 40° ± 5° Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig mit Angabe der Dachneigung. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

WH Die sichtbare traufenseitige Wandhöhe darf talseits maximal 6,50 m betragen.

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben oder Dachhäuschen - mindestens 20° Dachneigung - zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe 1/2 der traufenseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2.00 m betragen.

Die Dacheindeckung hat in Schiefer oder in schieferfabigem Material (anthrazit) zu erfolgen. Farblich glasierte Dachpfannen werden nicht zugelassen.

Fassaden:
Sofern Sockelgeschosse gestalterisch abgesetzt werden, sind diese als sichtbares Bruchsteinmauerwerk auszuführen oder mit Putz zu versehen, der dunkelfarbig gegenüber den anderen Fassaden abzusetzen ist.

Übrige Außenwandflächen: weißer Putz, weißer Kalksandstein, heimischer Schiefer, oder entsprechend schieferfarbiger Kunstschiefer, naturfarbene Holzverkleidung, Fachwerk in schwarz, Ausfachung in weißem Putz oder weißem Kalksandstein. Erdfarbene Klinker werden zugelassen.

D. Sonstige Darstellungen

526 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
Flurgrenze
15 — vorhandene Wohngebäude
vorhandene Betriebs- und Wirtschaftsgebäude
geplante bzw. empfohlene Grundstücksgrenzen
grundstücksbezogene Nutzungsgrenze
Kanalschacht mit Deckel- und Sohlenhöhe (Deckelhöhe vor Straßenendausbau)
Hydrant
Schieber
Laterne
430,00 — Höhenlinien in Meter bezogen auf NN

E. 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 Untere Denkmalbehörde (Tel. 02961/794-122; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0; 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).

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, Fax.: 02931/82-2520) zu verständigen.

F. Inkrafttreten

Diese Satzung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Vollzug der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich.

Verfahrensvermerke

Geometrische Eindeutigkeit

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Brilon, den **24.05.2004**

gez.: Dipl.-Ing. Guido Pieper
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde entsprechend dem Willen der politischen Gremien der Stadt Brilon am **09.12.2003** durchgeführt. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am **28.11.2003** öffentlich bekannt gemacht worden.

Brilon, den **19.05.2004**

Der Bürgermeister
gez.: Franz Schrewe (S)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung ist den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB am **12.02.2004** zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zugesandt worden.

Brilon, den **19.05.2004**

Der Bürgermeister
gez.: Franz Schrewe (S)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB sowie der Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtsmöglichkeit des Bebauungsplanes mit Begründung sind am **07.05.2004** entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon öffentlich bekannt gemacht worden. Gemäß § 10 (3) BauGB tritt der Bebauungsplan mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Brilon, den **19.05.2004**

Der Bürgermeister
gez.: Franz Schrewe (S)

Bescheinigung

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Brilon, den

Der Bürgermeister

Aufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1 BauGB am **20.11.2003** durch den Rat der Stadt Brilon beschlossen worden. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am **28.11.2003** öffentlich bekanntgemacht worden.

Brilon, den **19.05.2004**

Der Bürgermeister
gez.: Franz Schrewe (S)

Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom **16.02.2004 bis 16.03.2004** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am **06.02.2004** öffentlich bekannt gemacht worden.

Brilon, den **19.05.2004**

Der Bürgermeister
gez.: Franz Schrewe (S)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am **29.04.2004** über die vorgebrachten Anregungen nach § 1 (6) BauGB beraten und diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.
Brilon, den **19.05.2004**

Der Bürgermeister
gez.: Franz Schrewe (S)

Der Schriftführer
gez.: Reermann (S)

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Brilon, den **19.05.2004**

Der Bürgermeister
gez.: Franz Schrewe (S)

Stadt Brilon

Bebauungsplan
Thülen Nr. 4
"Vogelwiese"

0 10 20 30 40 50 60
Maßstab 1 : 1000

NORD

Stand: 27.04.2004

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Christian Wilecke

Ablage: Y:\B-Plan\Th_4_Erweiterung Spansfeld\CAD_Entwürfe_Bplan\B-plan_Satzungsfassung.dwg