

# Stadt Brilon Bebauungsplan Nr. 63 a "Am Poppenberg - Engernweg"

# 1. Änderung



Bebauungsplan Nr. 63 a  
"Am Poppenberg - Engernweg"  
- Satzungsplan vor der 1. ordentlichen Änderung -  
M. 1 : 500

**Präambel**  
Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW S.868/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 Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsvereinfachungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 468) 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 \_\_\_\_\_ den planungsrechtlichen Teil der 1. ordentlichen Änderung des Bebauungsplanes Brilon - Stadt Nr. 63 a "Am Poppenberg - Engernweg" 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** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) Bau NVO sind allgemein zulässig  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die Ziffern 2, 3, 4. und 5. gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gem. § 14 (1) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

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

gem. § 20 (3) BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen.

**GRZ 0,3** Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)  
**GFZ 0,6** Geschossflächenzahl (gem. § 20 BauNVO)

gem. § 20 (3) BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen.

1. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

**TH=5,85 m** maximale zulässige Traufhöhe in m über dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut mit dem tiefsten Punkt des vorhandenen Geländes.

**FH=11,85 m** maximale zulässige Firsthöhe in m über dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem tiefsten Punkt des vorhandenen Geländes

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

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

Baugrenze (gem. § 23 (1) BauNVO)  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

**4. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Straßenbegrenzungslinie  
 Fahrbahn (verkehrsbenutzte Mischflächen)  
 Straßenbegrenzungslinie

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 und Abs. 2 BauGB)

Nutzung: Verkehrsfläche  
Festsetzung der Höhenlage für  
a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 iVm. § 23 Abs. 5 BauNVO  
b) Anpflanzungen im Sinne des § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB  
Nebenanlagen und Anpflanzungen sind bis zu einer Höhe von 0,60 m über der Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig.  
Stellplätze nach § 12 BauNVO sind innerhalb der Sichtflächen nicht zulässig.

**5. Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

öffentliche Grünfläche  
- Bolzplatz -

**6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

anzupflanzende Bäume

**7. Flächen für die Erhaltung von Bäumen (9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

zu erhaltende Bäume

**8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)**

Bebauungsplangrenze  
 Grenze des Änderungsbereichs

**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:  
- Ökologischer Ausgleich wird im Ortsteil Messinghausen am Bachlauf der Bieke innerhalb der Ortslage durchgeführt. Am Bach wird eine Uferbefestigung aus Beton durch eine naturnähere Befestigung ersetzt.  
Eingriffe auf privaten Grundstücksflächen werden gemäß § 8 b BNatSchG den Ausgleichsmaßnahmen:  
- die Hausgärten und die öffentliche Grünfläche im Plangebiet festgesetzt.

**C. Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

**SD** nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.  
35° - 45°

Die Dacheindeckung hat in gedeckten Farben - dunkelgrau oder anthrazit - zu erfolgen.

Es sind folgende Begründungen vorzunehmen:  
a) Auf Böschungflächen, die 1:2 und steiler angelegt werden, sind flächendeckende Anpflanzungen im Verband 1.0 x 1.0 mit Gehölzen der nachstehenden Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.  
b) Je angefangene 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird die Pflanzung eines hochstämmigen Baumes mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm in 1 m Höhe über Bodenfläche festgesetzt.  
Das Nachbarrecht ist zu beachten.

**Pflanzliste:**

Deutsche Bezeichnung	Botanische Bezeichnung
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Röhlbuche	Fagus sylvatica
Rotföhre	Pinus glutinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Besenginster	Cytisus scoparius
Eberesche	Sorbus aucuparia
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeiner Holunder	Sambucus nigra
Hainbuche	Carpinus betulus
Hassel	Corylus avellana
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Brucl-Weide	Salix fragilis

1. Mauer zur Abstützung des Geländes an öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nicht zulässig.  
2. Ausnahmen von den Vorschriften nach Ziff. 3 - 4 können gestattet werden, wenn sie aus topographischen und anderen Gründen, die des besonderen Nachweises bedürfen, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erforderlich sind.  
3. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig, soweit sie für die Herstellung von baulichen Anlagen und Stellplätzen oder für die Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen und Begründungen erforderlich sind.  
4. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Bepflanzungsplan, der Angaben über Pflanzenarten, Pflanzort, Pflanzgröße und -menge entsprechend der vorstehenden Ziffern enthält, für die unbebauten Flächen der Grundstücke vorzulegen.  
5. Für die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen ist Pflaster mit breiten Fugen oder sonstiges wasserundurchlässiges Pflaster (Oko - Pflaster) zu verwenden, so daß alles anfallende, unverschmutztes Niederschlagswasser an Ort und Stelle in den Boden abgeleitet wird.

**D. Sonstige Darstellungen**

vorhandene, zu erhaltende Bäume außerhalb des Plangebietes

**E. Hinweise**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfürgungen 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. 02761/8375-0; Telefax 02761/2468) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 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).

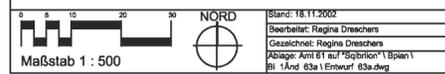
Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln  
Grundlage: Erlaß des Innenministeriums vom 21. 01. 1998, VC 3-5.115 und Erlaß des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29. 10. 1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW  
Bei Baugenehmigungen ist auf folgendes hinzuweisen:  
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaustrich 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 -Städtischer Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02931/822520) zu verständigen

Verfahrensvermerk	
Aufstellung	Satzungsbeschluss
Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63a ist gem. § 2 Abs. 1 und § 4 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 28.11.2001 durch den Rat der Stadt Brilon beschlossen worden. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsetzung der Stadt Brilon am 07.12.2001 öffentlich bekanntgemacht worden.	Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 28.02.2003 über die vorgebrachten Anregungen nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB beraten und diese 1. ordentliche Änderung des Bebauungsplanes Brilon Stadt Nr. 63a gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Brilon, den 27.02.2003 Der Bürgermeister gez.: Schwewe (S)	Brilon, den 27.02.2003 Der Bürgermeister gez.: Schwewe (S) Die Schriftführerin gez.: Mirbach (S)
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	Ausfertigung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB wurde aufgrund des Ratsbeschlusses vom 29.11.2001 am 10.01.2002 durchgeführt. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsetzung der Stadt Brilon am 27.12.2001 öffentlich bekannt gemacht worden.	Diese 1. ordentliche Änderung des Bebauungsplanes Brilon Stadt Nr. 63a, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
Brilon, den 27.02.2003 Der Bürgermeister gez.: Schwewe (S)	Brilon, den 27.02.2003 Der Bürgermeister gez.: Schwewe (S)
Öffentliche Auslegung	Bekanntmachung
Der Entwurf dieser 1. ordentlichen Änderung des Bebauungsplanes Brilon Stadt Nr. 63a mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2002 bis 18.12.2002 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind entsprechend der Hauptsetzung der Stadt Brilon öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist diese ordentliche Änderung des Bebauungsplanes Brilon Stadt Nr. 63a gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.	Der Entwurf dieser 1. ordentlichen Änderung des Bebauungsplanes Brilon Stadt Nr. 63a mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist am 18.11.2002 zugewandt worden.
Brilon, den 27.02.2003 Der Bürgermeister gez.: Schwewe (S)	Brilon, den 14.03.2003 Der Bürgermeister gez.: Schwewe (S)
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Beschließung
Der Entwurf dieser 1. ordentlichen Änderung des Bebauungsplanes Brilon Stadt Nr. 63a mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist am 18.11.2002 zugewandt worden.	Die Übermittlung dieses Bebauungsplanes einschließlich einer Festsetzung und Verfahrensvermerk mit dem Original wird hiermit beglaubigt.
Brilon, den 27.02.2003 Der Bürgermeister gez.: Schwewe (S)	Brilon, den _____ 200. Der Bürgermeister gez.: Schwewe (S)

Stadt Brilon



1. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 63 a  
"Am Poppenberg - Engernweg"



Stand: 18.11.2002  
Bearbeiter: Regina Dreschers  
Gezeichnet: Regina Dreschers  
Abgabe: Amt 61 auf "SQR" 1. Bplan  
Bl. 1. Änd. 63a | Entwurf: 63a.dwg