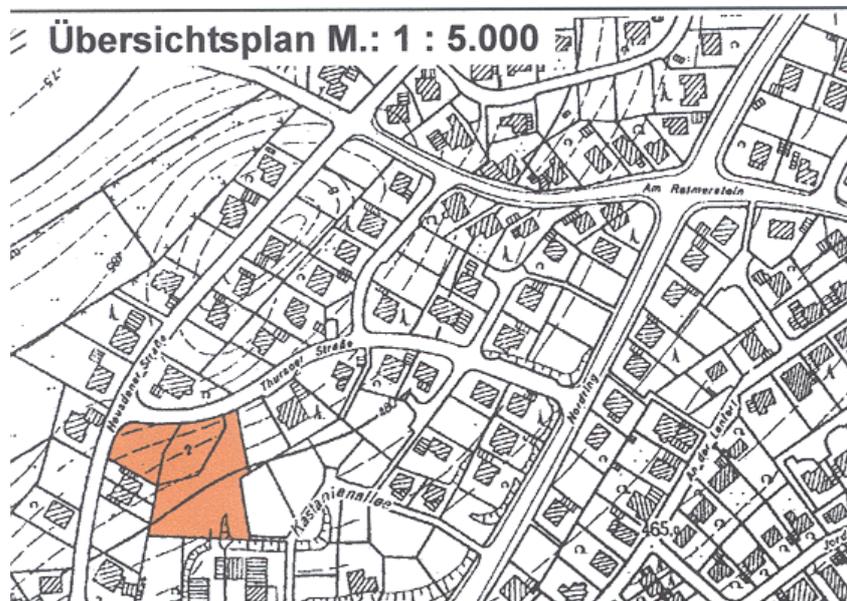


STADT BRILON



**1. vereinfachte Änderung
Bebauungsplan Nr. 42 c
„Bereich Rixener Straße - Heusdener Straße -
Thursoer Straße - Nordring“
Brilon - Stadt**



Hans-Georg Bingener
Ingenieurbüro für Bauwesen
Alte Landstraße 36
59872 Meschede - Eversberg
April 2008

INHALT

1. Vorbemerkung
2. Räumlicher Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
3. Vorgaben der Bauleitplanung
4. Ziele und Zwecke der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
5. Planinhalt und Festsetzungen
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung
7. Altlasten
8. Grünordnung
9. Denkmalpflege und Denkmalschutz
10. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln
11. Immissionsschutz / Emissionsschutz
12. Bodenordnung

1. Vorbemerkung

Brilon liegt im östlichen Teil des Sauerlandes ca. 35 km östlich von Arnsberg und ca. 35 km südlich von Paderborn auf der Briloner Hochebene. Durch Brilon führen die für den überregionalen Verkehr wichtigen Bundesstraßen B 7, B 480 und B 251. Die B 7 bildet in Ost - West - Richtung die Verkehrsachse Meschede - Brilon - Marsberg und in Nord - Süd - Richtung ist die B 480 die Achse Paderborn - Brilon - Olsberg/Winterberg. Die B 251 verbindet Brilon mit dem nordhessischen Bereich (Willingen). Zudem bilden die Bundesstraßen B 7 und B 480 die Verbindung zwischen der in Bestwig endenden A 46 und dem Autobahnkreuz A 33/A 44 Wünnenberg/Haaren. Die von Brilon in das obere Sauerland führende B 480 sowie die B 251 sind wichtige Ferienrouten des Fremdenverkehrs.

1.1 Umweltprüfung

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Der Änderungsbereich liegt südlich der Thursoer Straße und östlich der Heusdener Straße. Er umfasst die Flurstücke 688, 689 und 915 der Gemarkung Brilon , Flur 37.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt somit 3.935 m².

Das Gebiet hat in West - Ost - Richtung eine maximale Länge von 70 m und in Nord - Süd - Richtung eine maximale Breite von 65 m.

3. Vorgaben der Bauleitplanung

Im Gebietsentwicklungsplan ist Brilon als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern im Mittelbereich dargestellt. Brilon - Stadt ist der Siedlungsschwerpunkt und bildet wegen der zentralörtlichen Einrichtungen ein leistungsfähiges Mittelzentrum.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon - Teilbereich Brilon - Stadt - als Wohnbaufläche - W - dargestellt.

4. Ziele und Zwecke der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 42 c wurde am 11.09.2003 in Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 42 c weist für den Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckwidmung Parkanlage und Spielplatz sowie ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Im WA ist die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Aufgrund der ungünstigen Topographie und dem Zuschnitt der parzellierten Grundstücke hat sich in der Vergangenheit herausgestellt, dass die Vermarktung dieser Grundstücke äußerst schwierig ist. Auf Antrag des Grundstückeigentümers hat deshalb der Rat der Stadt Brilon beschlossen, ein 1. vereinfachtes Änderungsverfahren durchzuführen und das Maß der baulichen Nutzung so anzupassen, dass eine Bebauung der Fläche der Umgebungsbebauung angepasst durchgeführt werden kann. Gleichzeitig wird der Zuschnitt der Grundstücke verändert. Im Ergebnis wird durch die Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche und die Reduzierung der Grundflächenzahl auch der Eingriff in die Belange von Umwelt und Natur mehr als ausgeglichen.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird analog der Flächennutzungsplandarstellung generell als allgemeines Wohngebiet -WA- nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Dieser Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Ausnahmsweise sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Weitere Ausnahmen werden wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer Verkehrsbedeutung nicht zugelassen.

Im - WA - sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Garagen zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist generell mit 0,3 angesetzt um einerseits eine angemessene Ausnutzung von Grund und Boden zu gewährleisten und andererseits im Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung eine übermäßige Verdichtung zu verhindern.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bereich WA auf max. II festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf max. 0,6 begrenzt.

Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, dass die städtebauliche Funktion und Eigenart der Wohnquartiere von Brilon erhalten bleibt. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzuberechnen.

Die Höhe der baulichen Anlagen werden durch die Wandhöhe und die Firsthöhe begrenzt. Diese Festsetzungen sollen die ortsübliche Bauweise unterstützen.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist die Bauweise generell als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll der städtebaulichen Zielsetzung einer ortsüblichen Bebauung Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Flächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Änderungsgebiet ist durch vorhandene Planstraßen erschlossen.

Die Abwasserableitung des Änderungsgebietes erfolgt im Mischsystem. Das häusliche Abwasser wird gesammelt und gemeinsam mit dem Niederschlagswasser über das bestehende Ortsnetz und die Verbindungssammler der Kläranlage Brilon zugeführt.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die RWE sichergestellt.

Die im Änderungsgebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zu einer genehmigten Deponie verbracht, soweit nicht Unternehmer Kippen benutzen, die nach § 65 BauO NW genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zum Ausgleich im Baugebiet benutzt.

Aufgrund der Abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Stadt Brilon anfallende Müll getrennt nach den einzelnen Abfallfunktionen erfasst und im Rahmen des dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwendbare Reststoffe werden zu einer Abfallbeseitigungsanlage verbracht.

7. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Sollten aber auf Flächen innerhalb des Änderungsgebietes Altlasten festgestellt werden, sind zum Zwecke der Gefährdungsminderung die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig sind zur Gefährdungsabschätzung die Bezirksregierung in Arnsberg und der Hochsauerlandkreis in Meschede unverzüglich zu benachrichtigen.

8. Grünordnung

8.1 Grünflächen

Innerhalb des Änderungsbereiches ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Grünfläche erhält durch die 1. vereinfachte Änderung eine größere Ausdehnung. Die öffentliche Grünfläche erhält wie bisher die Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz.

8.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird eine Vergrößerung der Grünfläche von 2.062 m² auf 2.207 m² festgesetzt. Gleichzeitig verringert sich die überbaubare Fläche durch die Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 von 757 m² auf 536 m².

Durch die geänderten Festsetzungen wird deshalb eine wesentliche Verbesserung der ökologischen Bilanz gegenüber den Gegebenheiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes generiert. Ein weiterer Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

8.3 Pflanzen- und Artenvorschläge

Im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird auf nachfolgende Pflanzenarten zurückgegriffen:

Feldgehölze: Zu verwendende Qualitäten:

I. Gehölze 1. Ordnung (Hochstämme, 2xv, 12-14):

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

II. Gehölze 2. Ordnung (Heister, 2xv, 100-125):

Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia*	Eberesche

III. Sträucher (2xv, 3-5 Triebe, 60-100):

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula*	Gemeiner Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

* = giftige bzw. giftige Früchte tragende Pflanzen (Ausschluss für Spielplatzbereiche)

9. Denkmalpflege und Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmäler sind der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

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. (0 29 61) 7 94-1 41, Fax (0 29 61) 7 94-1 08) und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel. (0 27 61) 9 37 50, Fax (0 27 61) 24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Aufgrund des Erlasses des Innenministers vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und des Erlasses des Ministers für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW, ist bei Anträgen zu Bauvorhaben mit der Eingangsbestätigung 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. (0 29 61)7 94-2 10, Fax (0 29 61)7 94-2 08 und/oder die Polizeidienststelle in Brilon Tel. (0 29 61) 90 20-0, Fax (0 29 61) 90 20-32 30 zu verständigen.

11. Immissionsschutz / Emissionsschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes sind emittierende Anlagen nicht vorhanden.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Brilon, den

Der Bürgermeister