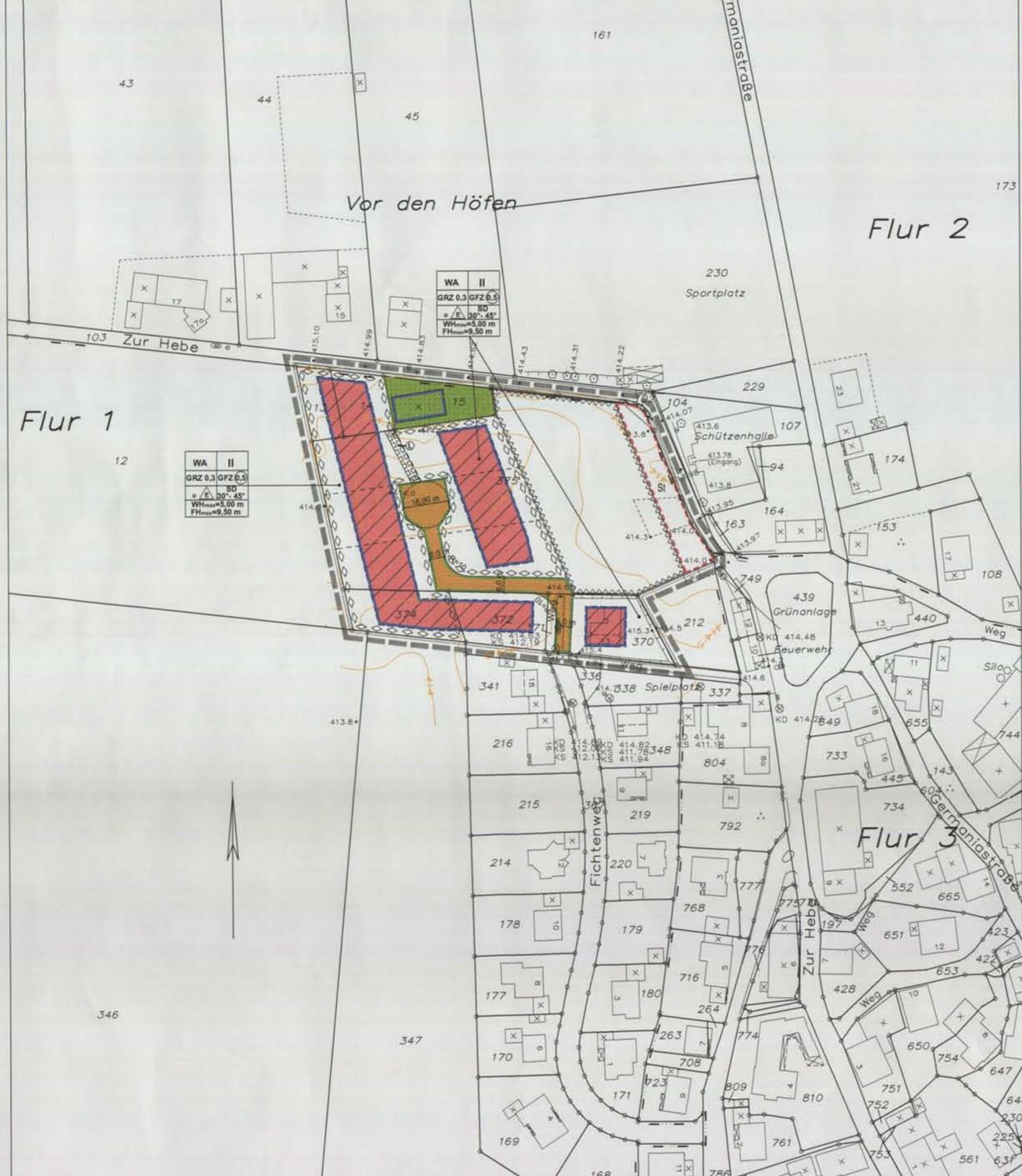


STADT BRILON - ORTSTEIL NEHDEN

Bebauungsplan Nr. 6 Erweiterung "Fichtenweg"



Präambel
Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Oktober 2007 (GV. NRW S. 380) in der zur Zeit gültigen Fassung, des § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in der zur Zeit gültigen Fassung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsvereinfachungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit gültigen Fassung, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV. NRW, S. 615) in der zur Zeit gültigen Fassung

hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am **10.04.2008** den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Stadt Brilon - Ortsteil Nehden Nr. 6 Erweiterung "Fichtenweg" als Satzung beschlossen sowie die Begründung mit Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

WA Allgemeines 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:
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (gem. §§ 16 und 19 BauNVO)

GFZ 0,5 Geschosflächenzahl (gem. §§ 16 und 20 BauNVO)
Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschosflächen die Flächen von Außenbalkonen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzuberücksichtigen.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gem. §§ 16 und 20 BauNVO)

FM_{max} = 9,5 m EFH
Höhe der baulichen Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO 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)
- E nur Einzelhäuser zulässig (gem. § 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (gem. § 23 (1) BauNVO)
- überbaubare Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten
nicht überbaubare Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten
- überbaubare Grundstücksflächen in der Fläche für die Landwirtschaft
nicht überbaubare Grundstücksflächen in der Fläche für die Landwirtschaft

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für die Landwirtschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der §§ 18 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden folgende Flächen, auf denen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes kompensiert:
Dem Eingriff durch die Straßenverkehrsflächen werden gemäß §§ 18 ff BNatSchG als Ausgleichsmaßnahme - 3000 Bewertungspunkte (3000 m²) der Ersatzmaßnahme Gemarkung Brilon, Flur 23, Flurstück 613 teilweise - Stadforstflächen im Bereich "östlicher Hängeberg"; "Waldumbau von sturmgeschädigten, nicht standortgemäßen Nadelwald in standortheimischen Laubwald in der Forstabteilung 437 A 1" zugeordnet.
Dem Eingriff durch die Stellplätze gegenüber der Schützenhalle werden gemäß §§ 18 ff BNatSchG als Ausgleichsmaßnahme - 1356 Bewertungspunkte (1356 m²) der Ersatzmaßnahme Gemarkung Brilon, Flur 23, Flurstück 613 teilweise - Stadforstflächen im Bereich "östlicher Hängeberg"; "Waldumbau von sturmgeschädigten, nicht standortgemäßen Nadelwald in standortheimischen Laubwald in der Forstabteilung 437 A 1" zugeordnet.

Den Eingriffen durch die Bebauung der privaten Wohnbauflächen werden gemäß §§ 18 ff BNatSchG als Ausgleichsmaßnahmen
- die anzulegenden Hausgärten,
- die Pflanzgebiete auf den privaten Grundstücksflächen
- 8457 Bewertungspunkte (8457 m²) der Ersatzmaßnahme Gemarkung Brilon, Flur 23, Flurstück 613 teilweise - Stadforstflächen im Bereich "östlicher Hängeberg"; "Waldumbau von sturmgeschädigten, nicht standortgemäßen Nadelwald in standortheimischen Laubwald in der Forstabteilung 437 A 1" zugeordnet.

Für die mit nachfolgendem Planzeichen umgrenzten Baugrundstücke werden gemäß § 135 a ff BauGB Kostenersatzungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB erhoben.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Pro angefangene 200 m² sonstiger nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.

8. Fläche für Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
St Stellplätze für die Schützenhalle Nehden

9. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
L Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

10. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche aufgrund vorhandener Geräuschimmissionen
Nutzung der Schutzfläche: Wiese, Weide

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

B. Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

SD 30° - 45° Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig mit Angabe der Dachneigung. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

WH_{max} = 5,00 m
Die sichtbare traufseitige Wandhöhe darf taleits maximal 5,00 m betragen.
Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben oder Dachhäuschen - mindestens 20° Dachneigung - zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe 1/2 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss mindestens 2,00 m betragen.
Die Dacheindeckung hat in Schiefer oder in schieferfähigem 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.

C. Sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Flurgrenze
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Betriebs- und Wirtschaftsgebäude
- geplante bzw. empfohlene Grundstücksgrenzen
- grundstücksbezogene Nutzungsgrenze
- Grenzeinrichtungen
- vorhandene Böschungen
- Höhenlinien in Meter bezogen auf NN
- topographischer Höhenpunkt
- Straßenlaterne
- Regeneinlauf
- Kanalschacht mit Deckel- und Sohlenhöhe (Deckelhöhe vor Straßeneinbaustelle)
- Hydrant
- Schieber

D. Hinweise
Bodeneingriffe
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. 02961/794-0; 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.
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdraushub außergewöhnliche Verfallungen 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, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3380; Telefax: 02331/6927-3898) oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281; Telefax: 02931/82-2648 oder -2132) zu verständigen.

Altlasten
Sind bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers festzustellen, ist die Untere Abfallbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291/94-0) unverzüglich zu informieren.

Wasserwirtschaft
Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone III C (Briloner Kalkmassiv). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen. Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die erforderlichen Genehmigungen vom Erschließungsträger und von den einzelnen Bauherren bei der Unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises zu beantragen.

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

| | |
|--|---|
| Verfahrensvermerke | |
| Geometrische Einzelaufklebe Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (GV. NRW S. 380) in der zur Zeit gültigen Fassung. Brilon, den 24.04.2008 OBVI Pieper | Aufstellung Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) BauGB am 17.01.2007 durch den Rat der Stadt Brilon beschlossen worden. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 31.01.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden. Brilon, den 11.04.2008 Der Bürgermeister |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planen und Bauen vom 04.04.2006 durch eine Bürgerversammlung am 19.06.2006 durchgeführt. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 07.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Brilon, den 11.04.2008 Der Bürgermeister | Frühzeitige Beteiligung der Behörden Der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht wurde den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Satz 1 BauGB am 20.03.2007 zur Unterrichtung und Äußerung - auch im Hinblick auf den Umfang der Umweltprüfung - zugesandt ("Scoping"). Sie wurden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.04.2007 gebeten. Brilon, den 11.04.2008 Der Bürgermeister |
| Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlegung) Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 14.01.2008 bis 14.02.2008 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 20.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Brilon, den 11.04.2008 Der Bürgermeister | Beteiligung der Behörden Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht wurden den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2), § 44 i.V.m. § 2 (2) BauGB am 10.01.2008 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.02.2008 gebeten. Brilon, den 11.04.2008 Der Bürgermeister |
| Abwägung und Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 10.04.2008 über die eingetragenen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 1 (7) BauGB beraten und diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung mit Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB beschlossen. Brilon, den 11.04.2008 Der Bürgermeister | Ausfertigung Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt. Brilon, den 11.04.2008 Der Bürgermeister |
| Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 02.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann dieser Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann. Gemäß § 10 (3) BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft. Brilon, den 02.07.2008 Der Bürgermeister | |
| <p>Übersichtsplan M 1 : 10.000 Abgrenzung des Plangebietes</p> | |
| <h3>Stadt Brilon</h3> <h2>Bebauungsplan</h2> <h3>Nehden Nr. 6</h3> <h2>Erweiterung "Fichtenweg"</h2> | |
| <p>Maßstab 1 : 1000</p> | |
| <p>Stand: 10.04.2008 Bearbeitet: Dipl.-Ing. Christian Willecke Abgabe: Y-B-Plan-Nr. 6_Erweiterung_Fichtenweg CAD-Erwerb: BPlan-Plan-Bebauungsplanung_Rabbecht_Lux_10Apr2008_fatig.dwg</p> | |