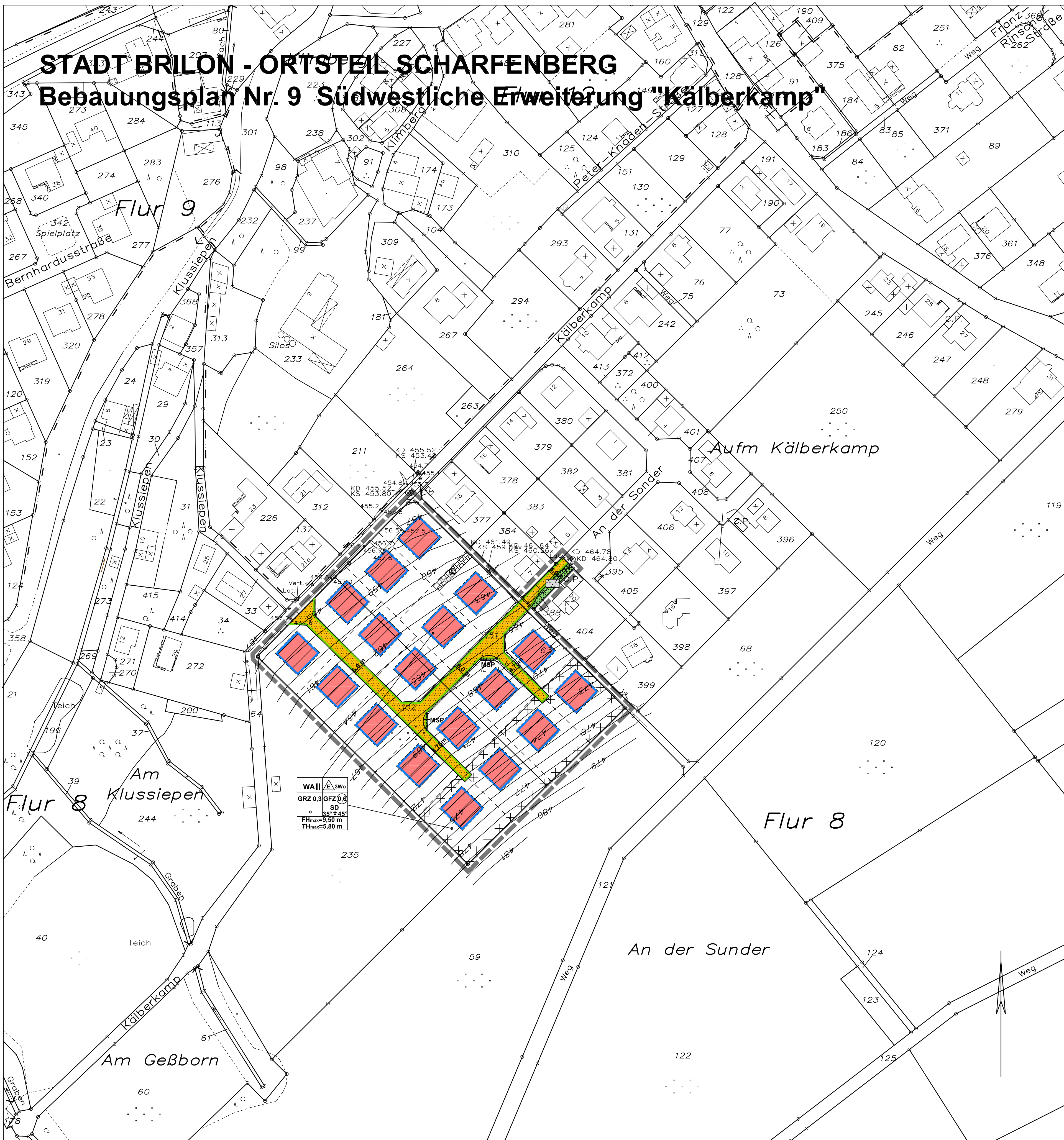




Präambel

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW S.668/SGV NW 2030) in der z.Zt. gültigen Fassung, des § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 in der z.Zt. gültigen Fassung, 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 - Landesbauordnung - (BauONV) 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 **22.06.2006** den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Stadt Brilon - Ortsteil Scharfenberg Nr. 9 Südwestliche Erweiterung "Kälberkamp" als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu gebilligt.

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:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

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

E 3 Wo Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in Einzelhäusern auf 3 als Höchstgrenze beschränkt.

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 Geschosflächenzahl (gem. § 20 BauNVO)

Gemäß § 19 BauNVO sind die Flächen der Geschosse, die Flächen von Außenbalconies in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und dazugehörigen Vor- und Rückenterrassen mitzuzurechnen.

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

Höhe der baulichen Anlagen gem §§ 16 und 18 BauNVO
maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
9,5 m 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)
- △ nur Einzelhäuser zulässig (gem. § 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (gem. § 23 (1) BauNVO)
- überbaubare Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

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

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Park

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der §§ 18 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden folgende Flächen, auf denen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert:

Dem Eingriff durch die Straßenverkehrsflächen werden gemäß § 18 ff BNatSchG als Ausgleichsmaßnahme

- Die Extensivierung der Grünlandfläche Gemarkung Brilon, Flur 4, Flurstück 392 (Bereich Möhneburg) mit einer Teilfläche von 4899 qm (4899 Biotopwertpunkten) zugeordnet.
- Den Eingriffen durch die privaten Grundstücksflächen werden gemäß § 18 ff BNatSchG als Ausgleichsmaßnahmen
- Die öffentliche Grünfläche,
- Die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen,
- Die Extensivierung der Grünlandfläche Gemarkung Brilon, Flur 4, Flurstück 392 (Bereich Möhneburg) mit einer Teilfläche von 1981 qm (1981 Biotopwertpunkten),
- Die Extensivierung der Grünlandfläche Gemarkung Scharfenberg, Flur 12, Flurstück 277 (Bereich Brückenwiese) mit einer Teilfläche von 5512 qm (5512 Biotopwertpunkten),
- Die Extensivierung der Grünlandfläche Gemarkung Scharfenberg, Flur 5, Flurstück 228 (Bereich Brückenwiese) mit einer Teilfläche von 2264 qm (2264 Biotopwertpunkten),
- Die Extensivierung der Grünlandfläche Gemarkung Scharfenberg, Flur 5, Flurstück 229 (Bereich Brückenwiese) mit einer Teilfläche von 2922 qm (2922 Biotopwertpunkten),
- Die Umwandlung von nicht standortgemäßen Nadelholzbeständen in jüngeren Laubwald entlang des Bachlaufes Grünebergseifen, Forstabteilung 752-757, Gemarkung Altenbüren, Flur 1, Flurstücke 54 und 55, mit einer Teilfläche von 550 qm (1100 Biotopwertpunkten) zugeordnet.

Die Kostenerrstattungen beträge gemäß § 135 a ff BauGB für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB werden für alle entstehenden Baugrundstücke in gleicher Höhe erhoben.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungssträger

8. Fläche für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB)

MSP Mülltonnensammelplatz für die mit dem nachfolgenden Planzeichen umgrenzten Baugrundstücke xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

9. 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.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB)

beim Straßenbau entstehende Böschungen auf den privaten Grundstücksflächen:

Aufschüttung

Abgrabung

11. Sonstige Planzeichen

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

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

SD 35° - 45° Satteldächer, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig mit Angabe der Dachneigung. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

TH_{max} = 5,80 m Die sichtbare Traufhöhe darf taleits maximal 5,80 m betragen.

Dachaufbauten sind nur als Schlegelgauben 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 Ortsgang muss mindestens 2,00 m betragen.

Die Dachendeckung 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 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
- vorhandene Böschungen
- Höhenlinien in Meter bezogen auf NN
- topographischer Höhenpunkt
- Grenzeinrichtungen
- Regeneinlauf
- Straßenlaternen
- Kanalschacht mit Deckel- und Sohlenhöhe (Deckelhöhe vor Straßenendausbau)
- Hydrant
- Schieber

D. 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. 02961/794-0; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0; Telefax 02761/2406) 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.

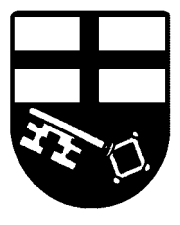
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon als örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02961/ 794-210; Telefax 02961/794-208) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg -Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)- (Tel.: 02331/6927-0, Fax.: 02331/6927-3898) zu verständigen.

E. Inkrafttreten

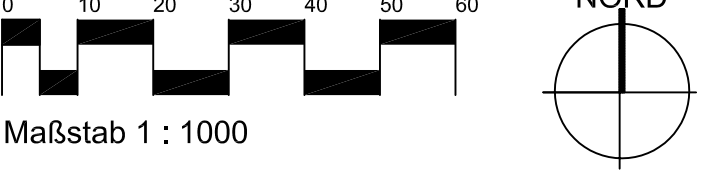
Diese Satzung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Vollzug der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich.

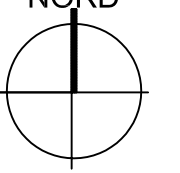
Verfahrensvermerke	
Geometrische Eindeutigkeit Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift vom 18.12.1990 Stand der Planunterlage: Oktober/Dezember 2004 Brilon, den 21.06.2006 gez.: Dipl.-Ing. Guido Pieper (S)	Aufstellung Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) BauGB am 01.07.04 durch den Rat der Stadt Brilon beschlossen worden. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 03.07.04 öffentlich bekanntgemacht worden. Brilon, den 04.07.06 Der Bürgermeister gez.: Schrewe (S)
Frühzeitige Bürgerbeteiligung Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde entsprechend dem Willen der politischen Gremien der Stadt Brilon am 14.12.04 durchgeführt. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 03.12.04 öffentlich bekannt gemacht worden. Brilon, den 04.07.06 Der Bürgermeister gez.: Schrewe (S)	Auslegung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom 20.02.06 bis 20.03.06 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 10.02.06 öffentlich bekannt gemacht worden. Brilon, den 04.07.06 Der Bürgermeister gez.: Schrewe (S)
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung ist den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und den beschriebenen Gemarkungen gemäß § 2 (2) BauGB am 16.02.06 zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zugesandt worden. Brilon, den 04.07.06 Der Bürgermeister gez.: Schrewe (S)	2. Auslegung Der modifizierte Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom 10.04.06 bis einschließlich 24.04.06 gemäß § 3 (2) BauGB erneut eingeschränkt öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 27.03.06 öffentlich bekannt gemacht worden. Brilon, den 04.07.06 Der Bürgermeister gez.: Schrewe (S)
Erneute Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange Der modifizierte Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung ist den betroffenen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am 06.04.06 zur erneuten Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zugesandt worden. Brilon, den 04.07.06 Der Bürgermeister gez.: Schrewe (S)	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Brilon hat in seinen Sitzungen am 04.05.06 und 22.06.06 über die vorgebrachten Anregungen nach § 1 (6) BauGB beraten und diesen Bebauungsplan am 22.06.06 gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen. Brilon, den 04.07.06 Der Bürgermeister gez.: Schrewe (S) Die Schriftföhrin gez.: Mirbach
Ausfertigung Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausfertigt. Brilon, den 04.07.06 Der Bürgermeister gez.: Schrewe (S)	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB sowie der Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtmöglichkeit des Bebauungsplanes mit Begründung sind am 05.07.06 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 05.07.06 Der Bürgermeister gez.: Schrewe (S)

Stadt Brilon



Bebauungsplan
Scharfenberg Nr. 9
Südwestliche Erweiterung "Kälberkamp"


Maßstab 1 : 1000


NORD

Stand: 05.07.2006

Bereitet: Dipl.-Ing. Christian Willeke

Ablage: Y:\B-Plan\B_9_Kälberkamp\B-Plan_CAD_Erweiterungs-Plan_Ermit_Erweiterungs_Satzungs-tesung_juni_2006.dwg