

# STADT BRILON 3. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 121 "Am Burhagen"

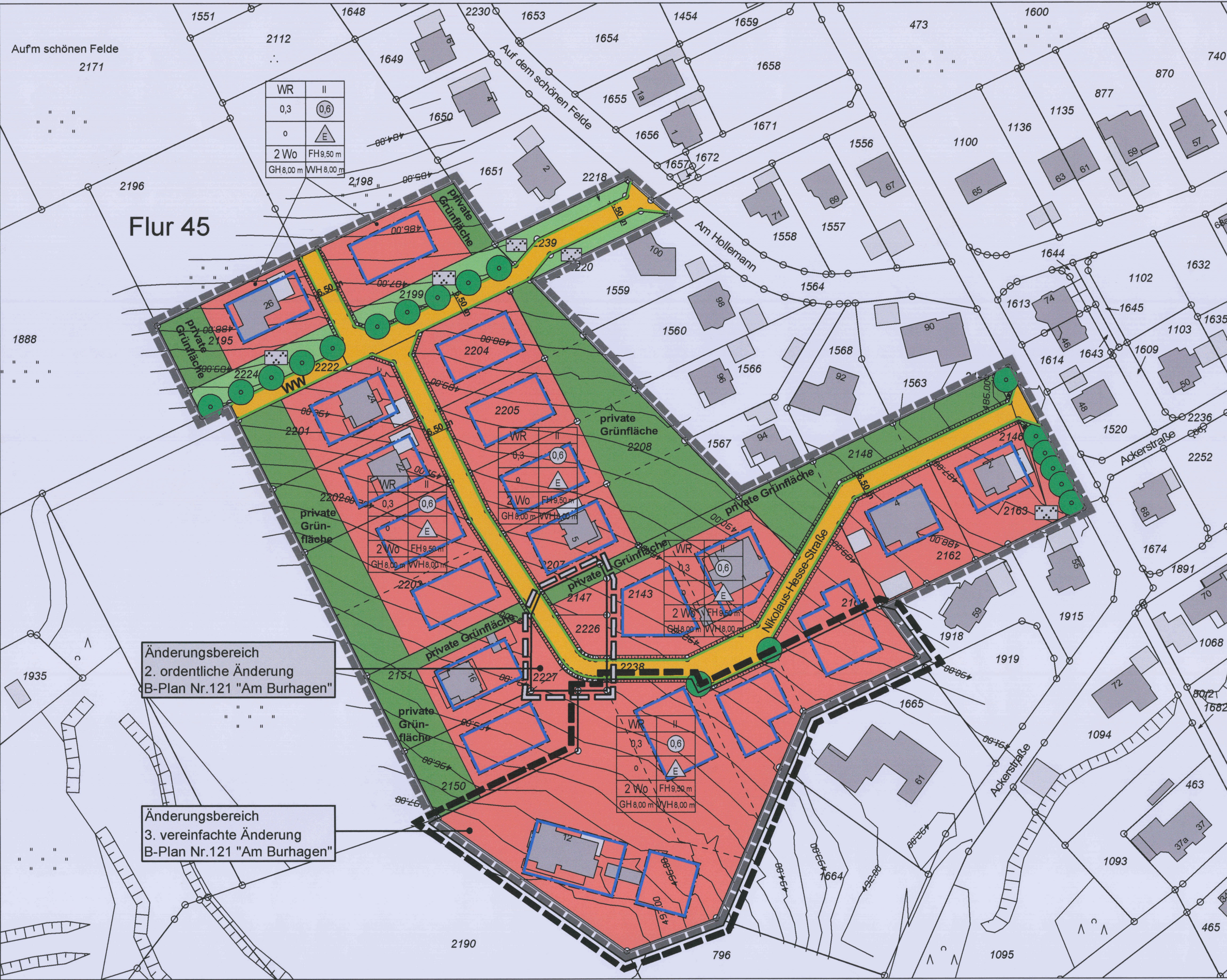
Planausschnitt

Maßstab 1 : 1.000

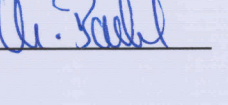
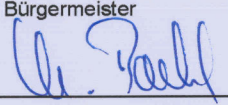
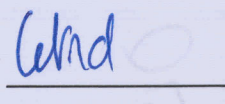
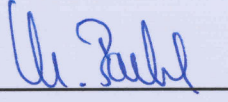


Änderungsplan

Maßstab 1 : 1.000



Verfahrensleiste

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aufstellung</b><br>Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020 öffentlich ausgestellt.<br>Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend der Hauptauslegung der Stadt Brilon am 18.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.<br>Brilon, den 29.01.2021<br>Der Bürgermeister<br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlegung)</b><br>Der Entwurf dieser 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020 öffentlich ausgestellt.<br>Ort und Dauer der Auslegung sowie der Hinweis nach § 13 (3) Satz 2 BauGB, dass von einer Umwidmung abgesehen wird, sind entsprechend der Hauptauslegung der Stadt Brilon am 18.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Beschränkung und die Offenlegungserklärung wurden zusätzlich in das Internetportal der Stadtplanungsabteilung der Stadt Brilon: <a href="https://www.stadtplanung-brilon.de">https://www.stadtplanung-brilon.de</a> eingestellt.<br>Brilon, den 29.01.2021<br>Der Bürgermeister<br>                                                                                                                                                                   |
| <b>Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b><br>Der Entwurf dieser 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 i. V. m. § 4 a BauGB mit Schreiben vom 29.10.2020 zugesandt bzw. über das Internetportal der Stadtplanungsabteilung der Stadt Brilon: <a href="https://www.stadtplanung-brilon.de">https://www.stadtplanung-brilon.de</a> zur Verfügung gestellt. Es erfolgten Hinweise auf Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und den Inhalt der elektronisch bereitgestellten Bekanntmachung.<br>Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.12.2020 gebeten.<br>Brilon, den 29.01.2021<br>Der Bürgermeister<br> | <b>Abwägung und Satzungsbeschluss</b><br>Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 28.01.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen aus allen Beteiligungsverfahren gemäß § 1 (7) BauGB beraten und abgewogen und diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.<br>Brilon, den 29.01.2021<br>Der Bürgermeister<br> Die Schriftführerin<br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ausfertigung</b><br>Diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.<br>Brilon, den 29.01.2021<br>Der Bürgermeister<br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Bekanntmachung und Inkrafttreten</b><br>Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB entsprechend der Hauptauslegung der Stadt Brilon am 05.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung eingesehen werden kann. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 (2) BauGB hingewiesen.<br>Gemäß § 10 (3) Satz 4 BauGB tritt diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung am 05.02.2021 in Kraft.<br>Der in Kraft getretene Bebauungsplan wurde mit der Begründung sowie allen weiteren Bestandteilen und Anlagen in das Internetportal der Stadtplanungsabteilung der Stadt Brilon: <a href="https://www.stadtplanung-brilon.de">https://www.stadtplanung-brilon.de</a> eingestellt.<br>Brilon, den 05.02.2021<br>Der Bürgermeister<br> |

Legende

## Präambel

Aufgrund der / des

- §§ 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 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218 b) in der zurzeit gültigen Fassung,
- §§ 2 (1) und 10 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der zurzeit gültigen Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in der zurzeit gültigen Fassung,
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - **BauO NRW 2018**) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218 b) in der zurzeit gültigen Fassung,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) in der zurzeit gültigen Fassung

hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 28.01.2021 den planungsrechtlichen Teil der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 121 "Am Burhagen" als Satzung und die Begründung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

## A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

**E 2 Wo** Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in Einzelhäusern auf 2 als Höchstgrenze beschränkt.

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

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

**0,6** Geschosflächenzahl (gem. § 20 (3) 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 Treppen, Balkone und Terrassen in der Ermittlung der Geschosflächen mitzubeziehen.

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

Höhe der baulichen Anlagen gem §§ 16 und 18 BauNVO

**FH 9,50 m** maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bei Gebäuden mit beidseitig geneigten Dächern (z. B. Satteldächer) mit einer Dachneigung von mindestens 30°, die sich über den gesamten Hauptbaukörper erstreckt.

**GH 8,00 m** maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bei allen Dächern, für die keine Firsthöhe vorgegeben ist.

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)
- B** Baugrenze (gem. § 23 (1) BauNVO)

**überbaubare Grundstücksflächen in den reinen Wohngebieten**  
**nicht überbaubare Grundstücksflächen in den reinen Wohngebieten**

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

**Straßenbegrenzungslinie**

**Straßenverkehrsflächen**

**WW** Wirtschaftsweg

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

**Ö** Öffentliche Grünfläche

**Z** Zweckbestimmung: Grünanlage

**Private Grünfläche** Private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Gartenfläche, die mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Gesamtbetrachtung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf die Begründung verwiesen.

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

**o** vorgeschlagener Standort eines anzupflanzenden Einzelbaums heimischer Art  
Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> sonstiger nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.

8. 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:

**A** Aufschüttung  
**B** Abgrabung

9. Sonstige Planzeichen

**■ ■ ■ ■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)  
und  
**— — — —** Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

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

**WH 8,00 m** Die sichtbare traufseitige Wandhöhe - Unterkante Sparren bis Schnittpunkt Wand mit gewachsenem Gelände - wird auf maximal 8,00 Meter begrenzt.

Die Dachneigung hat in anthrazitfarbenen oder roten Materialien zu erfolgen.  
Dachbegrünung wird zugelassen.

C. Sonstige Darstellungen

**o** Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern  
**o** Flurgrenze  
**o** vorhandene Wohngebäude  
**o** vorhandene Betriebs- und Wirtschaftsgebäude  
**o** geplante bzw. empfohlene Grundstücksgrenzen  
**o** Grundstückbezogene Nutzungsgrenze  
**o** vorhandene Böschungen  
**o** Höhenlinien in Meter bezogen auf NN

D. Hinweise

Denkmalpflege

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 Entdeckungsorte 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

Den hier vorliegenden Unterlagen zufolge sind für das Plangebiet keine Bombenabwürfe oder Bodenkämpfe bekannt. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher unwahrscheinlich. Eine Garantie, dass sich im Plangebiet keine Bombenblindgänger oder sonstige Kampfmittel befinden, kann jedoch nicht gegeben werden. Treten bei Bodnarbeiten verdächtige Gegenstände oder ungewöhnliche Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten sofort einzustellen, die Baustelle bis zum Eintreffen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu sichern und die Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02961 - 794-0) oder, falls diese nicht erreichbar ist, die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291/94-0; Telefax: 0291/94-1140) unverzüglich zu informieren.

Geologische Gegebenheiten - Empfehlungen zur Gründung der Gebäude und Baugrunduntersuchung

Aus geologischen Gründen wird für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 "Am Burhagen" empfohlen, die Gebäude auf biegesteifen, bewehrten Bodenplatten aus Stahlbeton zu gründen. Vor Beginn der Baumaßnahme wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

Bergbauliche Einwirkungen

Sind im Bebauungsplangebiet bei der Durchführung von Baumaßnahmen Anzeichen von Bergbau festzustellen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon, Fachbereich Bauwesen (Tel.: 02961/794-0; Telefax 02961 / 794-108) zu verständigen. Es ist ein Sachverständiger einzuschalten.

Wasserwirtschaft

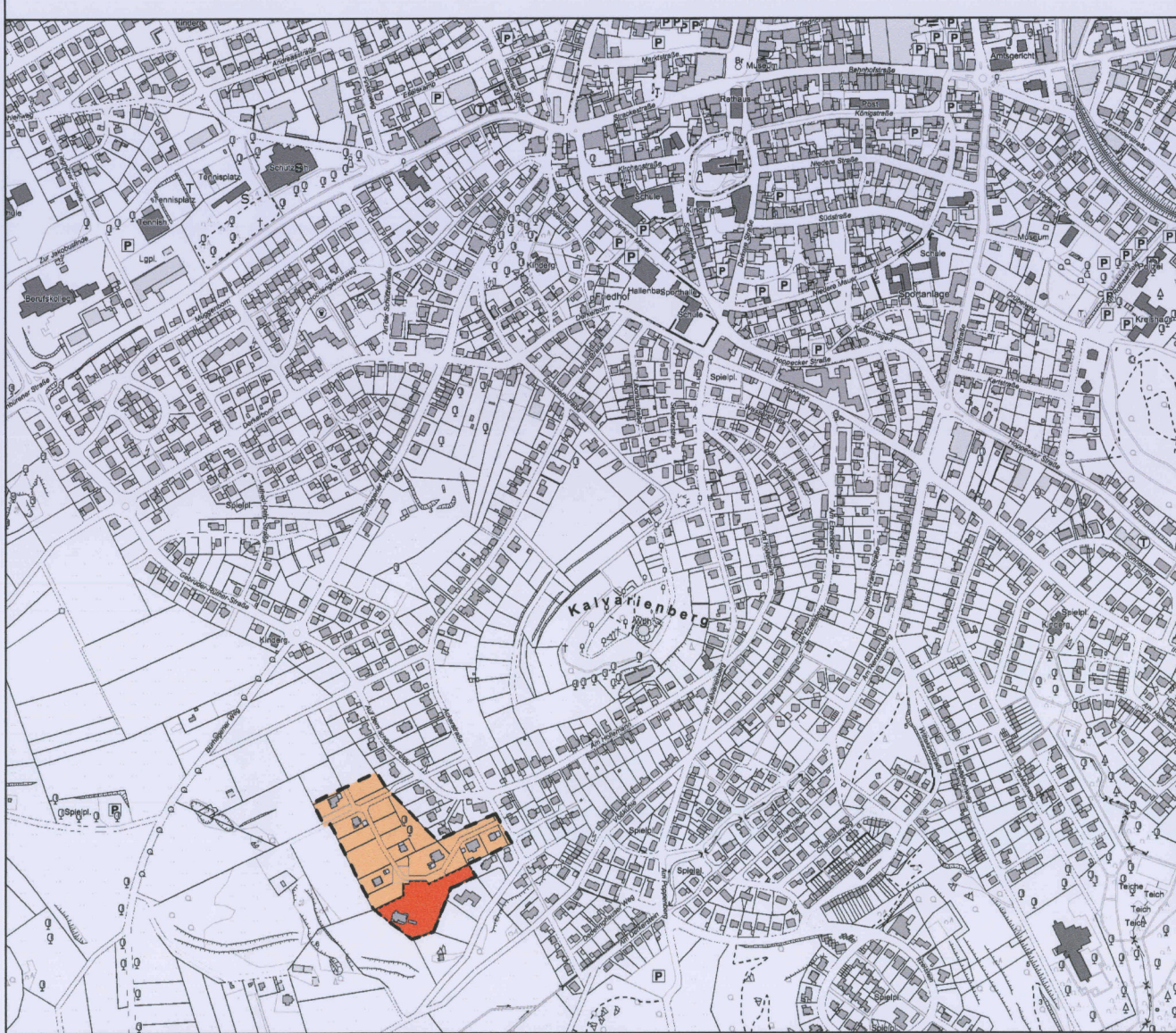
Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Burhagen", Zone III. Vor Erlangen des Baurechts sind vom Bauherren die notwendigen Genehmigungen gemäß der aktuellen Wasserschutzgebietsverordnung einzuholen. Zuständig für die Erteilung von Genehmigungen nach dieser Wasserschutzgebietsverordnung ist die Untere Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises.

Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden (montags bis mittwochs 8.15 - 12.30 Uhr und 14.00 - 15.45 Uhr, donnerstags 8.15 - 12.30 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr und freitags 8.15 - 13.00 Uhr) im Rathaus der Stadt Brilon, Am Markt 1, Fachbereich IV -Bauwesen-, Abteilung Stadtplanung, Zimmer 32, eingesehen werden.

E. Inkrafttreten

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

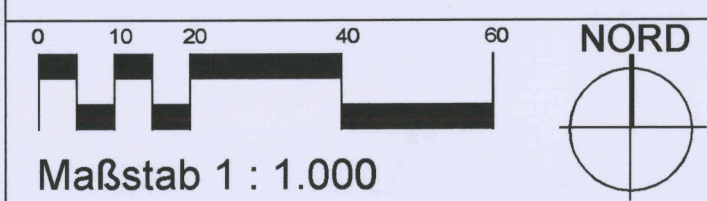


Übersichtsplan M 1 : 10.000  
**o** Abgrenzung des Plangebietes  
**o** Abgrenzung des Änderungsbereiches

Stadt Brilon



3. vereinfachte Änderung  
Bebauungsplan Nr. 121  
"Am Burhagen"



Stand: 28.01.2021  
Bearbeitet: Dipl.-Ing. Christian Wilcke  
Abgabe: Stadtplanung (Y)09\_BPläne VEP Satzungen  
BPläne VEPB\_121\_Am\_Burhagen\_3\_A02 Entwurfe  
CAD-BPlanCAD-Entwurf\_Satzungsfassung\_vorher-  
nachher\_210128.dwg