STADT 3 BRILON

# Begründung

## zur Satzung der Stadt Brilon über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Brilon - Alme gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (Ergänzungssatzung)

### 1. Abgrenzung des Satzungsbereichs

Die Grenzen des Satzungsbereiches und des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind in Karte 1 eindeutig dargestellt.

### 2. Vorgaben der Bauleitplanung

An der nördlich gelegenen Straße „Im Braike" ist in südliche Richtung mit einer Bautiefe „MD - Mischgebiet - Dorf" dargestellt. Der südlich daran angrenzende Bereich der Satzung ist im Flächennutzungsplan teilweise als „MD - Mischgebiet - Dorf" dargestellt. Da der Flächennutzungsplan in seiner Darstellung nicht parzellenscharf ist und hier die Ausweisung einer Bauzeile beabsichtigt war, ist die einzubeziehende Fläche als Außenbereich anzusehen.

### 3. Ausgangssituation im Satzungsbereich

Der Satzungsbereich liegt südlich der Straße „Im Braike" und wird durch die Straße „An der Brennerei" mit der o. g. Straße verbunden. Hier werden zwei Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils verläuft an der Rückseite der Wohnbebauung der Straße „Im Braike".
Die einbezogenen Flächen werden durch die dorfgebietstypische Nutzung der näheren Umgebung geprägt.
Der westliche Grundstücksteil gehört zu einem landwirtschaftlichem Nebenerwerbsbetrieb. Das zu diesem Betrieb gehörende Wohnhaus liegt im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Das östliche Grundstück war früher mit einem Wohnhaus bebaut. Nach dem Abriß wurde das Gebäude nicht wieder aufgebaut.

## 4. Zielsetzung

Die Stadt Brilon beabsichtigt mittelfristig den Bereich zwischen den Straßen „Im Braike", „Obere Bahnhofstraße" und „Ludgerusstraße" mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Die Abgrenzung des Satzungsbereiches ist so gestaltet, daß sie der späteren Bauleitplanung nicht zuwider läuft.
In dem Satzungsbereich sollen Vorhaben gemäß § 5 BauNVO (MD) zulässig sein, die sich in die vorhandene Bebauung und deren Nutzung einfügen.
Die vorherige Aufstellung der Satzung dient einer schnellen Nutzbarmachung von erschlossenen Grundstücken und der Abwehr von Vorhaben, die einer späteren Bauleitplanung entgegenstehen. Die Bereitstellung weiterer Dorfgebietsflächen befriedigt die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung, ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und ist mit einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

## 5. Planinhalt und Festsetzungen

Die Baukörper haben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einzufügen. Die Gestaltung der Bauwerke ist ortstypisch durchzuführen. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die Bauwerke eine gestalterisch positive Abrundung der Ortslage ergeben.
Am östlichen und westlichen Rand des Satzungsbereiches sind bei Errichtung von Bauwerken Obstwiesen mit einer Größe von 200 qm anzulegen, die mit mindestens 2 Obstbäumen und 10 Sträuchern heimischer Art pro 100 qm zu bepflanzen sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß sich das Satzungsgebiet in Natur und Landschaft einfügt.

Aufgrund der vorliegenden Satzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sein. Die Eingriffsbilanzierung und die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht der Satzung gegenübergestellt. Die Zielsetzung zur Realisierung weiterer Dorfgebietsflächen befriedigt die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung, dient der Entwicklung des Ortsteils, ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Bedarf an der Festsetzung geeigneten Baulandes ist vorhanden.

## 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Baugrundstücke sind über die Straße „An der Brennerei" mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz verbunden. Die Versorgung mit Strom erfolgt über die VEW, die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Brilon sichergestellt.
Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Landeswassergesetz an geeigneter Stelle „...zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten...". Aufgrund der topographischen und geologischen Verhältnisse ist eine Versickerung, Verriese-

lung oder Einleitung in ein Gewässer nicht möglich. Die Entwässerung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal.
Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt bzw. durch ein von ihr beauftragtes Entsorgungsunternehmen.
Die im Plangebiet 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.
Altlasten sind nicht bekannt und angesichts der bisherigen Nutzung (Landwirtschaft und Wohnen) auch nicht zu vermuten.

## 7. Grünordnung

Im Satzungsbereich sind zwei Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von jeweils 200 qm festgesetzt. Auf diesen Pflanzflächen sind pro 100 qm mindestens zwei Obstbäume und 10 Sträucher heimischer Art zu pflanzen.
Diese Obstwiesen dienen dem Ausgleich und Ersatz und sollen einen landschaftlich harmonischen Übergang zwischen bebauter Ortslage und den landwirtschaftlichen Flächen ermöglichen.
Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen gärtnerisch gestaltet werden.

## 8. Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Satzungsbereich nicht vorhanden.
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. 02961/794-122; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Landesamt für Archäologie/Amt für Bodenpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0; Telefax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmal-schutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbe-hörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## 9. 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 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 -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02931/822520) zu verständigen.

## 10. Immissionsschutz / Emissionsschutz

Innerhalb des Satzungsbereiches sind keine emittierenden Anlagen vorhanden. Insofern werden keine besonderen Festsetzungen für notwendig gehalten.

## 11. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Aufgestellt:
Brilon, den 17.12.1998
Der Stadtdirektor