

STADT BRILON



BEBAUUNGSPLAN Brilon - Bontkirchen Nr. 6 "Am Hohlweg"



B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bontkirchen Nr. 6 "Am Hohlweg" der Stadt Brilon

Verfahrensstand: Satzung

1. Planungsanlaß

Bontkirchen liegt ca. 12 km östlich der Kernstadt Brilon. Durch die K 61 wird Bontkirchen mit der Kernstadt verbunden.

Die Siedlungsentwicklung in Bontkirchen hat sich am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu orientieren. Die bauliche Entwicklung in den festgesetzten Wohnbauflächen ist weitgehend abgeschlossen; weitere Flächen sind nicht verfügbar.

Das Plangebiet steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem historisch gewachsenen Ortskern von Bontkirchen und wird von seiner Umgebung geprägt. In unmittelbarer Nähe befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und ein Holzfuhrunternehmen.

Durch die überproportional gestiegene Nachfrage nach Baugrundstücken und die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt allgemein und um die städtebauliche Entwicklung steuern zu können, hat der Rat der Stadt Brilon die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen.

Durch die Schaffung neuer Bauflächen soll auch erreicht werden, daß die nachgeborenen Söhne und Töchter eine Möglichkeit erhalten im Ort zu verbleiben und Eigentum zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs unter Anwendung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) aufgestellt werden.

Die Grünflächenausweisungen und die Freiflächen der Infrastrukturierung haben neben den ortsräumlichen Funktionen insbesondere ökologische Funktionen und dienen dabei als

Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie die Vermessung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Südhang des Hoppecker Berges, unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzend. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,72 ha.

3. Vorgaben der Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon -Stadtteil Bontkirchen als Dorfgebiet gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich dieses Plangebietes entspricht exakt den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung soll im Bebauungsplan generell Dorfgebiet -MD- nach § 5 BauNVO ausgewiesen werden.

Zielsetzung der Stadt Brilon ist die dorftypische Erweiterung des Ortes Bontkirchen im vorgesehenen Plangebiet zu ermöglichen, die im Einklang zu den in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Holzfuhrunternehmen und landwirtschaftlichen Betrieben steht.

Tankstellen sollen ausdrücklich nicht zugelassen werden, da das Plangebiet an der Peripherie des Ortes Bontkirchen liegt und eine an sich im MD-Gebiet zulässige Tankstelle übermäßige Verkehrsbelastungen auf die anliegenden und benachbarten Erschließungsstraßen verursachen würde und darüberhinaus von der Ausdehnung des Gebietes her nicht dafür geeignet erscheint.

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen ausdrücklich wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer Verkehrsbelastung nicht zugelassen werden.

Angesichts der ortstypischen Gegebenheiten und der topographischen Verhältnisse in Bontkirchen, ist die Grundflächenzahl mit 0,4 angesetzt. Einschränkend wird für die Errichtung von Wohngebäuden die Grundflächenzahl auf max. 0,2 mit einer maximalen bebauten Fläche von 150 m² festgesetzt. Mit diesem Maß der baulichen Nutzung vereinbar

ist die Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie deren Erweiterungsmöglichkeit. Darüber hinaus wird durch die Ausweisung ermöglicht, die dörfliche Struktur mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben in Einklang mit einer Wohnbebauung zu bringen. Die Geschoßflächenzahl wird auf 0,8 begrenzt. Es soll Zweigeschoßigkeit festgesetzt werden. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die vorgesehene Bebauung soll traditionelle Bauweisen mit geneigten Dächern widerspiegeln. Um jedoch das angestrebte städtebauliche Gestaltungsziel zu erreichen, werden gleichzeitig Traufhöhen festgelegt. Darüber hinaus wird die Firsthöhe auf max. 12,00 m über EFH festgesetzt.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Stadtstraße "Am Hohlweg" an die K 61 als überörtliche Verkehrsachse im Ittertal angeschlossen. Von der Stadtstraße "Am Hohlweg" sollen Wohnwege in einer Gesamtbreite von 4,75 m das Plangebiet erschließen. Diese öffentlichen Straßen sollen insgesamt gemischt genutzt (verkehrsberuhigt) werden. Wegen der starken Hängigkeit ist zwischen der Planstraße B und der Planstraße C eine Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 12,00 m angeordnet, um die verkehrliche Erschließung auch bei ungünstiger Witterung sicherzustellen. Weitere Festlegungen sind nicht erforderlich, da das Anliegerparken primär auf den Baugrundstücken erfolgen soll und auf den Mischflächen des öffentlichen Verkehrsraumes einzelne Parkstände geschaffen werden.

Die Abwässer werden gesammelt und über das bestehende Ortsnetz und Verbindungssammler der Kläranlage zugeleitet. Entsprechend § 51 a des Landeswassergesetzes von Nordrhein-Westfalen ist das Niederschlagswasser ortsnah zu beseitigen, entweder durch Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder durch die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer. Soweit die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers über Versickerungsanlagen gemäß Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung auf Privatgrundstücken aufgrund der starken Geländeneigung und des anstehenden Bodens nicht möglich wird, ist die Ableitung mittels öffentlicher Rohrleitungen vorgesehen.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die VEW sichergestellt. Eine Umspannstation ist im Plangebiet bereits vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt über das Verbundnetz des

Verbandswasserwerkes "Weiße Frau".

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zu einer genehmigten Deponie verbracht, soweit nicht Unternehmer Kippen benutzen, die nach § 4.2 Abfallbeseitigungsgesetz genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zum Massenausgleich im Baugebiet benutzt. Altlasten sind nicht bekannt. Sie sind auch angesichts der bisherigen Nutzung (Landwirtschaft) nicht zu vermuten.

6. Denkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind 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 als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 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).

7. Grünordnung

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die grundsätzliche Entscheidung über die Inanspruchnahme der Flächen erfolgt. Im Hinblick auf den Bedarf an Bauland ist der Verzicht auf eine Ausweisung nicht möglich. Durch die Bebauung des Plangebietes erfährt das Ortsbild eine organische Abrundung. Keinesfalls ist ein Vordringen in die freie Landschaft zu befürchten. Der Eingriff, soweit er durch öffentliche Verkehrsflächen geschieht, beschränkt sich auf die Planstraßen, die verkehrsberuhigt ausgebaut und ausgewiesen werden sollen. Zur Einbindung in die Landschaft wird zum einen eine öffentliche

Grünfläche ausgewiesen, die naturnah gestaltet werden soll und zweitens private Flächen mit einem Pflanzgebot festgesetzt. Ferner wird festgesetzt, daß pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche je 1 Laubbaum heimischer Art zu pflanzen ist. Als Anlage ist dieser Begründung ein Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht angefügt, der Bestandteil der Begründung ist und der die Ausgleichsberechnung zum geplanten Eingriff darlegt.

8. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes sind emittierende Anlagen nicht vorhanden. Insofern werden keine besonderen Festsetzungen für notwendig gehalten.

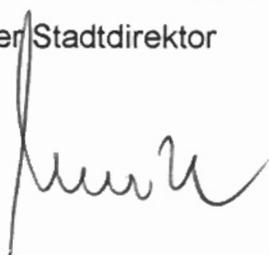
9. Bodenordnung

Die bodenordnenden Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Aufgestellt:

Brilon, den 02.07.96

Der Stadtdirektor



LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER ERLÄUTERUNGSBERICHT zum Bebauungsplan Brilon-Bontkirchen Nr. 6 "Am Hohlweg"

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Angaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan dargestellt als MD-Fläche

- Darstellung bleibt
 Änderung der ____-Fläche in ____-Fläche beabsichtigt/eingeleitet.

Die Planung dient

- der Erschließung eines neuen/Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes
 vorrangig der planungsrechtlichen Absicherung vorhandener Substanz

Betroffene Schutzgebiete/-objekte:

- keine NSG LSG ND LB
 Nr./Name ____/____ lt. Landschaftsplan (-entwurf)
 Name _____ lt. Verordnung des RP des HSK

2. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Eingriffsort

- Ist-Zustand und Planungszustand unterscheiden sich nicht wesentlich; daher erscheint keine besondere Bewertung erforderlich
 Wegen erheblicher Veränderungen des Plangebietes
 wurde/wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt, der alle weiteren Angaben enthält;
 wird eine Bewertung wie folgt vorgenommen:

2.1 Ist-Zustand

Biotoptyp

Listen-Nr.	vorh. Flächennutzung	Fläche (ha)	x	Wertfaktor	=	Wert
1	Bereits bebaute Grundstücke	0,0707	x	0	=	0,0000
1	aphaltierte Flächen	0,0416	x	0	=	0,0000
2	Wirtschaftsweg (wasser-gebunden)	0,0545	x	1	=	0,0545
10	Grünland (intensiv)	0,5221	x	4	=	2,0884
11	Böschungen	0,0316	x	4	=	0,1264
Gesamt:		0,7205	Gesamt:			2,2693

2.2 Planungszustand bei Voll-Ausnutzung der Festsetzungen

Biotoptyp

Listen-Nr.	vorh. Flächennutzung	Fläche (ha)	x	Wertfaktor =	Wert
1	bereits bebaute Grundstücke	0,0707	x	0 =	0,0000
1	Wirtschaftsweg (asphaltiert)	0,0126	x	0 =	0,0000
1	Planstraße A	0,0310	x	0 =	0,0000
2	Planstraße B+C (verkehrsberuhigt)	0,0809	x	1 =	0,0809
2	Wirtschaftsweg (wassergeb.)	0,0100	x	1 =	0,0100
3	Überbaubare Grundstücksfläche mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung	0,1735	x	1 =	0,1735
11	Wege u. Straßenböschungen (begrünt)	0,0210	x	4 =	0,0840
12	Hausgärten	0,2603	x	3 =	0,7809
24	Pflanzstreifen (Neuanlage)	0,0465	x	6 =	0,2790
28	öffentliche Grünfläche (naturnah)	0,0140	x	7 =	0,0980
Gesamt (ohne Bäume):		0,7205		Gesamt	1,5063

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen zur Eingriffsminderung durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt:

14	Pro angefangene 100 m ² sonstiger nicht überbaubarer Grundstücksflächen sind mind. 1 Laubbaum zu pflanzen (27 x 0,0030)	0,0810	x	4 =	<u>0,3240</u>
Gesamt:					1.8303

Es verbleiben folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen, die nicht am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden können:

Differenz der Plangebietbewertung Ist-Zustand/Planungszustand (s.o.):
0,4390 Punkte

oder

Konkrete Beschreibung der Beeinträchtigungen

- Der Planungsanlaß geht nach Abwägung den Belangen von Natur und Landschaft im Rang vor.
- Ersatzmaßnahmen werden dennoch nicht für erforderlich gehalten;
Begründung:
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes von rd. 81 % erreicht.
Ein weiterer flächenmäßiger Ausgleich ist innerhalb der Plangebietsgrenzen planerisch nicht möglich ohne das Planungsziel zu gefährden. Es zeigt sich aber immer wieder in Baugebieten ländlichen Zuschnitts, wie wir es hier vor uns haben, daß auf privater Basis mittelfristig Biotope entstehen, die einer Vielzahl von Tieren und Pflanzen neuen Lebensraum geben, die in intensiv genutztem Grünland nicht anzutreffen sind.
Es sei zum Beispiel auf die große Artenvielfalt von Vögeln und Kleinlebewesen hingewiesen, die in solchen Gebieten Nistplätze und Nahrung finden.
Ersatzmaßnahmen außerhalb der Plangebietsgrenzen sind der Stadt Brilon zur Zeit ebenfalls nicht möglich, weil die erforderlichen Flächen nicht zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf die angespannte Lage am Grundstücks- und Wohnungsmarkt wird deshalb festgestellt, daß auch im Sinne des Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetzes der Planungsanlaß den Belangen von Natur und Landschaft im Rang vorgeht.
- Es sind die unter 3. beschriebenen Ersatzmaßnahme vorgesehen.

3. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Ort der Ersatzmaßnahmen

Kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen:

- Die Flächen sind:
- im Eigentum der Stadt
 - zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Realisierung verfügbar
 - noch nicht verfügbar

3.1 Ist-Zustand

Biotoptyp	Geplante Flächennutzung	Fläche (m ²) x Wertfaktor = Wert
Listen-Nr.		
Gesamt:		Gesamt:

3.2 Planungszustand

Biotoptyp	Geplante Flächennutzung	Fläche (m ²) x Wertfaktor = Wert
Listen-Nr.		
Gesamt:		Gesamt:

Differenz Planungszustand ./ Ist-Zustand: _____

- Der Gesamtwert des Planungszustandes übersteigt den des Ist-Zustandes größenordnungsmäßig um das Defizit am Eingriffsort (s.o.); die Gesamtbilanz ist daher ausgeglichen.
- Die geplanten Ersatzmaßnahmen werden für ausreichend gehalten, obwohl rechnerisch Defizite bestehen bleiben;
Begründung:

4. Sonstiges

(Z. B. Verweis auf durchgeführte Abstimmungsgespräche; Hinweis zur Umsetzung der Planung o.ä.)

Anhörungstermin zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BauGB -
Maßnahmengesetz am 31.01.1996.

59872 Meschede, den 27.06.1996

Dipl.-Ing. H.-G. Bingener
* Beratender Ingenieur *
Ing.-Büro f. Bauwesen
Eversberg
Alte Landstraße 36
59872 Meschede

