

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Brilon-Madfeld Nr. 2 a "Stemmel"

### 1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

#### 1.1 Regionale Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Ortsteiles Brilon-Madfeld und stellt im wesentlichen eine Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 "Stemmel" dar. Im westlichen Bereich wird die Plangebietsgrenze gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um ca. 12 m in westlicher Richtung verschoben, um dadurch die westliche Plangebietsgrenze zu begradigen. Zusätzliche Baugrundstücke entstehen dadurch in diesem Bereich nicht. Es wird lediglich die überbaubare Grundstücksfläche des letzten neu entstehenden Baugrundstückes im Plangebiet geringfügig erweitert.

Im südlichen Bereich wird durch eine Verschiebung der Plangebietsgrenze gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in südliche und westliche Richtung ein zusätzliches Baugrundstück geschaffen. Dieses stimmt überein mit der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan.

Ebenfalls wird zur Anpassung an den Flächennutzungsplan im nordwestlichen Planbereich das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 "Stemmel" in einer Tiefe von ca. 55 m erweitert. Desweiteren schließt der Bebauungsplan Brilon-Madfeld Nr. 2 a "Stemmel" die Bebauung südwestlich der "Almer Straße" in das Plangebiet ein.

#### 1.2 Vorhandene Situation

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen neben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (siehe 1.5 - Flächennutzungsplan) die Festsetzungen des seit dem 04.12.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 "Stemmel". Die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben richtet sich demnach für den größten Teil des Plangebietes nach den Vorschriften des § 30 des Baugesetzbuches (BauGB).

In den übrigen oben beschriebenen Bereichen gelten die Vorschriften der §§ 34 bzw. 35 BauGB.

#### 1.3 Veranlassung und allgemeine Ziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 a "Stemmel" ist geboten, da der seit dem 04.12.1974 rechtskräftige Bebauungsplan Brilon-Madfeld Nr. 2 "Stemmel" nicht realisiert werden konnte und im Bereich der großen Freifläche zwischen der "Almer Straße" und der "Stemmelstraße" im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung des Ortsteiles Brilon-Madfeld geschaffen werden sollen.

Die ehemalige Gemeinde Madfeld hat in den Jahren 1972 bis 1974 die Freifläche zwischen der "Almer Straße" und der "Stemmelstraße" mit dem Bebauungsplan der Gemeinde Madfeld Nr. 2 "Stemmel" überplant. Dieser Bebauungsplan umfaßt auch den Bereich südlich der "Stemmelstraße" sowie Teile der "Bredelarer Straße" und der "Bernhard-Bartmann-Straße". Ziel des Bebauungsplanes war die Erschließung der Freiflächen zwischen der "Almer Straße" und der "Stemmelstraße" sowie südlich der "Stemmelstraße" durch zwei Planstraßen und einen Wendestich. Dieser Bebauungsplan erlangte am 04.12.1974 Rechtskraft.

Da das Plangebiet eine sehr starke Zersplitterung in Kleinparzellen aufwies und diese fast ausnahmslos in Privatbesitz standen, war für die Realisierung des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren unumgänglich. Das Umlegungsverfahren wurde durch einen entsprechenden Beschluß des Gemeinderates vom 29. Februar 1973 eingeleitet. Der förmliche Umlegungsbeschluß wurde in der konstituierenden Sitzung des Umlegungsausschusses am 09.11.1973 gefaßt und am 02.01.1974 öffentlich bekanntgemacht. Gegen diesen Umlegungsbeschluß legten zahlreiche Bürger Widerspruch ein, in dem bemängelt wurde, daß beim Gemeinderatsbeschluß vom 29.02.1973 mehrere befugene Ratsmitglieder mitwirkten. Dieser Beschluß wurde daraufhin durch den Gemeinderat Madfeld am 18.02.1974 aufgehoben. Angesichts der massiven Einwände der Anlieger hat die Stadt Brilon als Rechtsnachfolger der ehemaligen Gemeinde Madfeld kein neues Umlegungsverfahren durchgeführt.

Im Mai 1987 wurden den Bürgern des Ortsteiles Madfeld in einer Bürgerversammlung mehrere Planungsvarianten vorgestellt, um im Rahmen einer Neuüberplanung eine Bereinigung der in diesem Gebiet bestehenden planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan, der nicht realisiert werden kann) zu erreichen. Die zahlreich erschienenen Anlieger der "Almer Straße" bzw. "Stemmelstraße" sprachen sich erneut mit großer Mehrheit gegen eine Erschließung des Hintergeländes zwischen der "Almer Straße" bzw. "Stemmelstraße" und südlich der "Stemmelstraße" aus. Lediglich im westlichen Bereich der "Stemmelstraße" signalisierten zwei Grundstückseigentümer zur Veräußerung ihrer Grundstücke an die Stadt Brilon. Diese Grundstücke ermöglichen jedoch aufgrund ihrer sehr großen Tiefe die Erschließung eines beträchtlichen Gebietes.

Aufgrund der v. g. Bürgerversammlung wurde von der Stadt Brilon im Zeitraum 1988 bis 1990 versucht, durch die Aufstellung eines räumlich kleineren Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 a "Stemmel" zumindest in einen Teilbereich Baugrundstücke zu schaffen. Der übrige Bereich des Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 "Stemmel" sollte im förmlichen Verfahren aufgehoben werden.

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan gem. § 11 BauGB wurde seitens des Regierungspräsidenten Arnsberg die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Diese bezog sich auf die Formulierung in verschiedenen öffentlichen Bekanntmachungen, daß im gesamten Planbereich des damaligen Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 a "Stemmel" bereits durch den Bebauungsplan Brilon-Madfeld Nr. 2 "Stemmel" planungsrechtliche Festsetzungen vorhanden gewesen seien.

Weiterhin vertrat der Regierungspräsident Arnsberg die Auffassung, daß die Satzung zur Aufhebung von baurechtlichen Vorschriften im gesamten restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 "Stemmel" unter Verletzung des Gebotes, die bauliche Nutzung durch Bauleitpläne zu lenken, zustande gekommen sei, und damit gegen die Vorschriften des § 1 Abs. 2 BauGB verstoße.

Durch die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 "Stemmel" führe die Stadt Brilon den Zustand des § 34 BauGB in einem Gebiet herbei, in dem bisher qualifiziertere rechtliche Grundlagen vorhanden gewesen seien.

In Brilon-Madfeld bestehen lediglich im Bereich "Egge" noch geringfügige Freiflächen, die durch die vorhandene Nachfrage in nächster Zeit einer Bebauung zugeführt sein werden. Da insbesondere für die jüngere Bevölkerung auch zukünftig eine ausreichende Zahl von Bauplätzen geschaffen werden soll, ist die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes im Bereich "Stemmel" geboten. Die Dimensionierung des Bebauungsplanes steht in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtgröße des Ortsteiles Brilon-Madfeld und ist geeignet den erwarteten Bedarf an Baugrundstücken unter gleichzeitiger Schließung von Baulücken in anderen Bereichen der Ortslage in den 90er Jahren zu decken. Durch den Bebauungsplan Brilon-Madfeld Nr. 2 a "Stemmel" kann eine sinnvoll städtebauliche Abrundung der geschlossenen Ortslage erfolgen.

#### 1.4 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Der Bebauungsplan Brilon-Madfeld Nr. 2 a "Stemmel" ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und somit landesplanerisch abgestimmt.

#### 1.5 Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 a "Stemmel" ist in dem seit 1981 rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. Dorfgebiet ausgewiesen.

Im Rahmen der seit dem 13.07.1988 rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die ursprünglich nordwestlich des Plangebietes dargestellte Wohnbaufläche in eine "Fläche für die Landwirtschaft" umgewandelt. Im westlichen Teilbereich der "Stemmelstraße" überschreitet der Bebauungsplan die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche um ein Baugrundstück. Diese Überschreitung erfolgt, da das betreffende Grundstück bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan der Brilon-Madfeld Nr. 2 "Stemmel" als Baugrundstück ausgewiesen worden war.

Im nordwestlichen Bereich wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche überschritten, um die Plangebietsgrenze zu begründen und eine entsprechende Bearbeitungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Restfläche unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu gewährleisten. Diese Überschreitung wird seitens der Stadt Brilon als unproblematisch angesehen, da in unmittelbarer Nähe durch die Grenzziehung der Bebauungsplangrenze ein im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesener Bereich nicht in Anspruch genommen wird.

## 1.6 Bisherige Verfahrensschritte

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 31.01.1991 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 a "Stemmel" neu gefaßt. Dieser Beschluß wurde am 04.02.1991 im Amtsblatt der Stadt Brilon (Nr. 2 des 21. Jahrgangs) öffentlich bekanntgemacht.

Am 20.02.1991 wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, die am 23.01.1991 im Amtsblatt der Stadt Brilon (Nr. 1 des 21. Jahrgangs) öffentlich bekanntgemacht worden ist.

Über die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Brilon am 24.04.1991 abgewogen und beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 a "Stemmel" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung der Stadt Brilon zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Brilon vom 15.07.1991 (Nr. 7 des 21. Jahrganges) öffentlich bekanntgemacht und erfolgt in der Zeit vom 12.08. bis einschließlich 12.09.1991.

## 2. Festsetzungen im Bebauungsplan

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1 Ausgewiesene Baugebiete im Planbereich

##### 2.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Der Bebauungsplanentwurf sieht für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 vor.

Wenngleich im Plangebiet überwiegend mit der Errichtung von Wohngebäuden zu rechnen ist, wird im Hinblick auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den landwirtschaftlichen Verkehr auf der "Stemmelstraße" und die von der in nördlicher Richtung gelegenen "Almer Straße" (L 637) ausgehenden Lärmemissionen auf die Ausweisung eines "reinen Wohngebietes" gemäß § 3 BauNVO verzichtet.

Im Bereich der "Stemmelstraße" ist ein zum vorhandenen Küchenstudio der "Almer Straße" gehörender Verkaufsraum vorhanden. Dieser Verkaufsraum befindet sich zwar an keinem gesicherten Standort, jedoch besteht im Sinne der Baunutzungsverordnung Bestandschutz. Seitens der Stadt Brilon ist keine Sanierung dieses Betriebes geplant. Desweiteren ist zu berücksichtigen, daß das Küchenmöbelstudio lediglich der regionalen Versorgung dient.

#### 2.1.1.2 Ausnahmeregelungen im allgemeinen Wohngebiet

Um das Übernachtungsangebot im Ortsteil Brilon-Madfeld zu verbessern, wäre auch die Errichtung von Beherbergungsmöglichkeiten wünschenswert. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen deshalb ausnahmsweise zugelassen werden.

Ferner sollen sonstige nicht störende Gewerbetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

#### 2.1.1.3 Ausschluß von Nutzungsarten im allgemeinen Wohngebiet

Alle übrigen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in "Allgemeinen Wohngebieten" ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

#### 2.1.2.1 Dorfgebiete

Im nördlichen Teil des Plangebiets entlang der "Almer Straße" wird ein "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, da in diesem Bereich mehrere landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und ein Gewerbebetrieb vorhanden sind.

Die landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen werden durch diese Festsetzung in ihrem Bestand gesichert und erhalten darüber hinaus weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Durch die relativ großen Grundstücke südwestlich der "Almer Straße" besteht durchaus die Möglichkeit der Errichtung von weiteren landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Dies wird als nicht schädlich angesehen, da der Ortsteil Brilon-Madfeld stark durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt wird.

Bei dem vorhandenen Gewerbebetrieb handelt es sich um ein Küchenmöbelstudio, das Emissionen durch an- und abfahrende Liefer- bzw. Kundenfahrzeuge verursacht. Unter Berücksichtigung, daß sich dieser Betrieb an der stark befahrenen "Almer Straße" (L 637) befindet, und damit kaum vermehrte Emissionen innerhalb der Geschäftszeiten in diesem Bereich auftreten, kann das Küchenmöbelstudio als ein das Wohnen nicht wesentlich störender Betrieb bezeichnet werden.

#### 2.1.2.2 Ausnahmeregelungen im Dorfgebiet

Für den Bereich des MD-Gebietes werden keine Ausnahmeregelungen bezüglich der zulässigen Vorhaben getroffen.

#### 2.1.2.3 Ausschluß von Nutzungsarten im Dorfgebiet

Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) - §§ 16, 17, 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 im allgemeinen Wohngebiet und 0,6 in Dorfgebieten als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl im WA- bzw. MD-Gebiet und gewährleistet nach Auffassung der Stadt Brilon eine ausreichende Ausnutzbarkeit der einzelnen Baugrundstücke. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, daß im Planbereich keine höhere Verdichtung der Bebauung als im Ortsteil Madfeld bereits vorhanden, erfolgen kann.

2.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) - §§ 16, 17, 20 BauNVO

Die Geschoßflächenzahl wird für das gesamte Plangebiet auf 1,2 als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Obergrenze der Geschoßflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten bzw. Dorfgebieten und soll den jeweiligen Grundstückseigentümern unter dem Gesichtspunkt der Wohnraumknappheit bei der Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden die Schaffung von Wohnraum in Dach- bzw. Kellergeschoß ermöglichen.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse - §§ 16 und 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet auf 2 Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist die Errichtung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden nach den individuellen Vorstellungen der Grundstückseigentümer möglich.

2.2.4 Bauweise - § 22 BauNVO

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, da keine längeren geschlossenen Häuserzeilen im Ortsteil Madfeld vorhanden sind und daher eine Zulassung der geschlossenen Bauweise störend auf das Ortsbild wirken würde.

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig, so daß auch finanziell schwächeren Bauwilligen die Möglichkeit der Errichtung von Eigenheimen geboten wird. Die durch die mögliche Errichtung von Doppelhäusern geringfügig erhöhte bauliche Verdichtung auf den einzelnen Grundstücken wird seitens der Stadt Brilon für unbeachtlich gehalten, da die festgesetzte Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 (siehe Punkt 2.2.1 - Grundflächenzahl) trotzdem im Regelfall nicht erreicht wird.

2.2.5 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen - § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

Aus verkehrlichen Gründen werden die Baugrenzen im Plangebiet mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Bei bebauten Grundstücken verringert sich der Abstand der Baugrenzen zur Verkehrsfläche entsprechend der vorhandenen Bebauung.

Entlang der im Plangebiet festgesetzten Zufahrten zu den im Hinterbereich der Baugrundstücke liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die Baugrenzen in der Regel mit einem Abstand von 3 m zu den Zufahrten festgesetzt.

Zur nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m festgesetzt. Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Anlage des festgesetzten Grünstreifens (siehe 2.2.13 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern).

Im Plangebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen erheblich größer ausgewiesen, als sie für die zukünftigen Vorhaben benötigt werden. Hierdurch ist gewährleistet, daß auf den einzelnen Baugrundstücken für künftige Vorhaben sowohl für den Standort als auch für die Dimensionen der Bauvorhaben ausreichende Spielräume vorhanden sind.

Der Kreuzungspunkt der Straßen "Bredelarer Straße/Bernhard-Bartmann-Straße" wird entsprechend neueren Erkenntnissen unter Berücksichtigung der geplanten Dorferneuerung im Ortsteil Madfeld gegenüber den bisherigen Planungen des Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 "Stemmel" in Absprache mit dem Landesstraßenbauamt Meschede umgestaltet.

#### 2.2.6 Verkehrsflächen

Die neu zu erstellenden Erschließungsanlagen im nördlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 a "Stemmel" werden, da in diesen Bereichen lediglich Anliegerverkehr und geringfügig landwirtschaftlicher Verkehr zu erwarten ist, als Mischverkehrsfläche, d. h. gemeinsam für Fahrzeuge und Fußgänger festgesetzt.

Die Breite der Mischverkehrsfläche ist mit 4,75 m so ausgelegt, daß ein Begegnungsverkehr PKW/LKW (z. B. Müllfahrzeug) möglich ist.

An der nördlichen Erschließungsanlage zweigt eine weitere Erschließungsanlage in östlicher Richtung ab, durch die drei Baugrundstücke erschlossen werden. An diesem Abzweig wird eine Mülltonnensammelstelle für diese zu errichtenden Wohnhäuser festgesetzt, um aus Gründen der Verkehrssicherheit zu verhindern, daß ein Müllfahrzeug vorwärts in und rückwärts aus der betreffenden Straße fahren muß. Den Anliegern kann nach Auffassung der Stadt Brilon zugemutet werden, ihre Mülltonnen an den Müllabfuhrtagen zu ca. 35 m entfernten Mülltonnensammelstelle zu bringen.

#### 2.2.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Plangebiet werden drei Fußwege ausgewiesen. Diese Wege sind in der Örtlichkeit bereits vorhanden und werden, soweit kein Ausbau als Mischverkehrsfläche erfolgen soll, bestandsgerecht als Fußwege festgesetzt. Desweiteren sind im Bereich des Bebauungsplanes mehrere Zufahrten zu den hinter den Baugrundstücken liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgesehen. Diese Zufahrten dienen lediglich der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen. Folglich ist in diesen Bereich ausschließlich mit landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen.

Im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes sind im Anschluß an die geplanten Mischverkehrsflächen Flächen für Verkehrsgrün ausgewiesen.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt Bedarf an weiteren Baugrundstücken im Ortsteil Madfeld bestehen, könnte eine Erweiterung des Baugebietes erfolgen und dabei die Flächen für Verkehrsgrün zu Erschließungszwecken dienen.

#### 2.2.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Im Einmündungsbereich der Straßen "Almer Straße (L 637)/Stemmelstraße" und in den Einmündungsbereichen der geplanten Erschließungsanlagen im nördlichen und südlichen Planbereich und der "Stemmelstraße" sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Verkehrssichtflächen festgesetzt.

Im Bereich dieser Verkehrssichtflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO und Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB bis zu einer Höhe von 0,6 m über der Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig.

Stellplätze nach § 12 BauNVO sind innerhalb der Verkehrssichtflächen nicht zulässig.

#### 2.2.9 Garagen

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Gemeinsame Grenzgaragen müssen eine einheitliche Dachform aufweisen.

#### 2.2.10 Grünflächen

Im südöstlichen Planbereich wird südlich des festgesetzten Fußweges im Bereich der Grundstücke Gemarkung Madfeld, Flur 7, Flurstücke 57, 58, 59, 60, 61, 62 und 63 eine private Grünfläche zur gärtnerischen Nutzung ausgewiesen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Brilon-Madfeld Nr. 2 "Stemmel" waren in diesem Bereich Baugrundstücke vorgesehen. Da diese Baumöglichkeiten in den 70er und 80er Jahren nicht verwirklicht wurden und sich im Mai 1987 bei einer Bürgerversammlung die betroffenen Grundstückseigentümer gegen eine Erschließung der südlich der "Stemmelstraße" gelegenen Grundstücke aussprachen, um eine gärtnerische Nutzung der Grundstücke beizubehalten, wird diesen Wünschen gefolgt und eine private Grünfläche mit gärtnerischer Nutzung festgesetzt.

Desweiteren liegt südöstlich des Plangebiets an der "Bredelarer Straße" ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Dieser Betrieb war zwar schon bei Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 "Stemmel" vorhanden, jedoch wurde der Betrieb im Laufe der Jahre stark erweitert. Um zukünftig keine Konfliktsituationen hinsichtlich der Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes zu schaffen, wurde auf eine Ausweisung von Baugrundstücken im südöstlichen Planbereich verzichtet.

Nach Absprache mit der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe und dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt können Wohngebäude im Planbereich unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes nur in einem Abstand von mindestens 90 m zum Betriebsgebäude erfolgen, sofern nicht bereits eine Bebaubarkeit des Grundstückes nach den Vorschriften des § 34 BauGB gegeben ist.

#### 2.2.11 Fläche für die Landwirtschaft

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 a "Stemmel" wird im Anschluß an die vorgesehene private Grünfläche mit Rücksicht auf die vom landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb ausgehenden Emissionen eine "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen.

Es handelt sich bei diesen Flächen ausschließlich um von diesem landwirtschaftlichen Betrieb genutzten Flächen.

Diese Ausweisung erfolgt entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 "Stemmel" in Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

#### 2.2.12 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Bereich der "Stemmelstraße" ist eine Ortsnetzstation der VEW vorhanden. Diese wird bestandsgerecht als "Fläche für Versorgungsanlagen" dargestellt.

#### 2.2.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze und zwischen den privaten Grünflächen und der "Fläche für die Landwirtschaft" wird ein 3 m breiter Grünstreifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Wohnbaugrundstücken bzw. gärtnerisch genutzten Grundstücken festgesetzt.

Durch diesen Grünstreifen soll eine optische Abgrenzung der vorgesehenen Bebauung zum in westlicher und südlicher Richtung anschließenden Außenbereich geschaffen werden. Evtl. durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen auftretende Emissionen werden ebenfalls abgeschirmt.

Der Grünstreifen ist zwingend mit standortgerechten Baum- und Strauchgehölzen zu bepflanzen.

### 2.3 Baugestaltung

Seitens der Stadt Brilon wird es für wichtig erachtet, den Bauherren, soweit dies möglich ist, durch möglichst großzügig gefaßte Festsetzungen in Bebauungsplänen Spielraum zur Gestaltung der Baukörper zu geben und keine gleichförmigen Baugebiete entstehen zu lassen. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplanentwurf lediglich Festsetzungen über die Gestaltung der Dachflächen.

Die Dachneigung wird auf 25 bis 55 Grad festgesetzt.

Bezüglich der Dachform wird lediglich die Festsetzung "geneigtes Dach" getroffen, um so sämtliche Dachformen mit geneigten Dachflächen, wie z. B. Satteldächer, Walmdächer oder Satteldächer mit Krüppelwalm zuzulassen.

Drempel sind in einer Höhe von 0,6 m, die Errichtung von Dachgauben bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig.

Alle v. g. Festsetzungen sollen eine zeitgemäße und wirtschaftlichen Ausnutzung der Dachgeschosse, insbesondere bei der eingeschossigen Bauweise ermöglichen.

### 2.4 Erschließung

#### 2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die "Almer Straße", "Stemmelstraße" und die neu zu erstellenden Erschließungsanlagen im nördlichen und südlichen Planbereich erschlossen.

#### 2.4.2 Abwasserbeseitigung

Im Bereich der "Stemmelstraße" sind städtische Abwasserleitungen vorhanden. Für die entstehenden Baugrundstücke werden die Entsorgungsleitungen in den Erschließungsstraßen verlegt.

#### 2.4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt durch das bestehende bzw. im Bereich der neuen Erschließungsanlagen noch zu verlegende Leitungsnetz des städtischen Wasserwerkes.

#### 2.4.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Energieversorgung wird durch die VEW sichergestellt.

### 3. Auswirkungen der Planungen

#### 3.1 Auswirkungen auf benachbarte Gebiete

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 a "Stemmel" erfolgt eine Verdichtung der Bebauung im Bereich zwischen den Straßen "Almer Straße" und "Stemmelstraße". In diesem Bereich sind Wohngebäude und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen vorhanden, so daß sich aus Sicht der Stadt Brilon durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Gebiete ergeben.

#### 3.2 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Durch die vorgesehenen Planungen erfolgt eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung, so daß keine größeren landwirtschaftlichen Flächen ihrer Nutzung entzogen werden. Aus Sicht der Stadt Brilon ergeben sich durch die Planungen keine landwirtschaftlichen Beeinträchtigungen.

#### 3.3 Auswirkungen auf Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet liegen keine Baudenkmale, die in der Denkmalliste der Stadt Brilon eingetragen sind. Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

#### Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauer, alte Gräben, Einzel-funde 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 Gemeinde als untere Denkmalbehörde und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand erhalten (§§ 15 und 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

#### 3.4 Auswirkungen auf die natürliche Umwelt

##### 3.4.1 Einbindung in die Landschaft

Da sich der Ortsteil Madfeld stark zersiedelt darstellt, erfolgt eine Ausweisung von Baugrundstücken nur durch die bauliche Verdichtung der Ortslage, so daß sich das landschaftliche Erscheinungsbild nicht nachteilig verändert.

3.4.2 Flächenversiegelung

Durch die Ausweisung von zusätzlichen Baugrundstücken in der vorgesehenen Größenordnung erfolgt bezogen auf den gesamten Ortsteil Madfeld eine relativ geringe Flächenversiegelung, die als unerheblich anzusehen ist.

4. Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise

4.1 Wasserschutzgebietsausweisung

Das gesamte Plangebiet liegt in den Wasserschutzzonen III A (nördlicher Planbereich) bzw. III B (südlicher Planbereich) des Wasserschutzgebietes "Aabachtalsperre".

5. Altlasten

Altlasten sind im Planbereich seitens der Stadt Brilon nicht bekannt und durch die bisherige landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung auch nicht zu erwarten.

6. Maßnahmen zur Bodenordnung

Im gesamten Ortsteil Madfeld wird ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind im Planbereich nicht erforderlich.

7. Finanzielle Belastungen

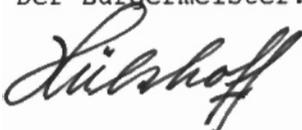
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 2 a "Stemmel" ergeben sich folgende Kosten:

a) Grunderwerb	17.000,- DM
b) Straßenbau	210.000,- DM
c) Kanalisation	155.000,- DM
d) Beleuchtung	10.000,- DM

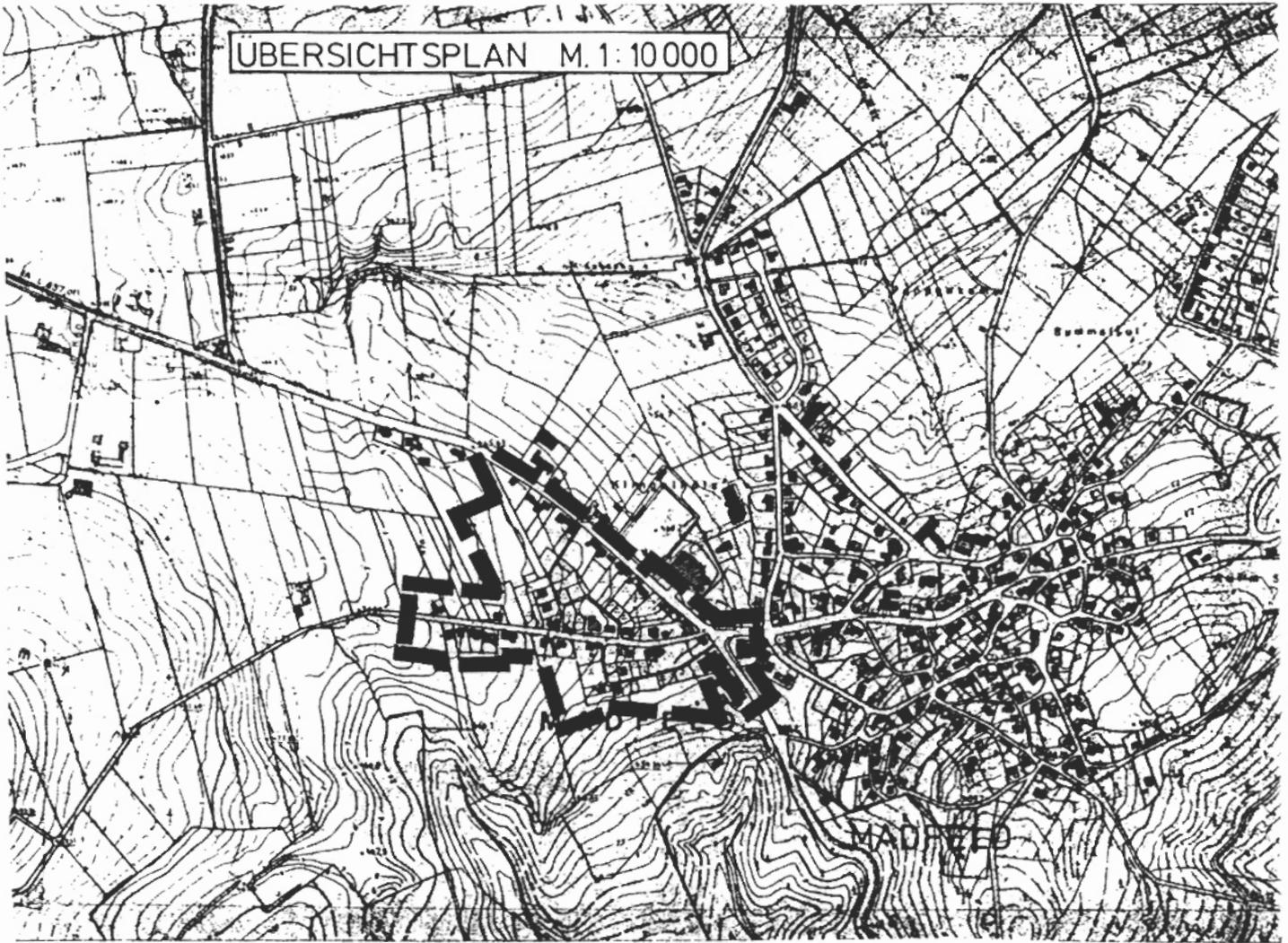
Die Mittel werden im Rahmen der Haushaltsplanung der Stadt Brilon zur Verfügung gestellt.

Brilon, 04. Nov. 1991

Der Bürgermeister:



(Hülshoff)



Bebauungsplan  
Brilon-Madfeld Nr. 2 a  
"Stemmel"