



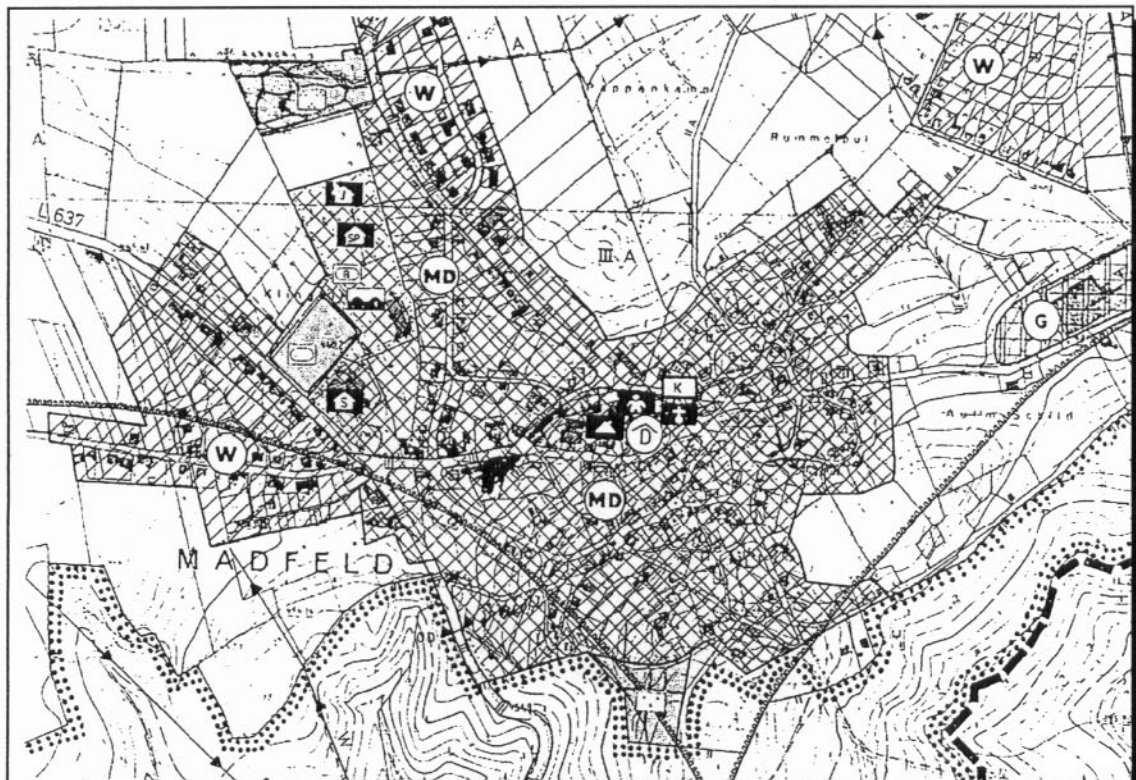
STADT BRILON



BEBAUUNGSPLAN

Brilon-Madfeld Nr. 8

"Erweiterung Egge"



Stadt Brilon
Bebauungsplan Brilon-Madfeld Nr. 8 "Erweiterung Egge"
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

INHALT

1. Vorbemerkung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Vorgaben der Bauleitplanung
4. Ziele und Zwecke der Planung
5. Planinhalt und Festsetzungen
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung
7. Grünordnung
8. Denkmalpflege
9. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln
10. Immissionsschutz / Emissionsschutz
11. Bodenordnung

1. Vorbemerkung

Madfeld liegt ca. 15 km östlich von Brilon auf einem Höhenzug im Osten der Briloner Hochfläche. Durch die L 870 und die L 637 ist Madfeld mit Brilon-Stadt verbunden. Marsberg ist ebenfalls über die L 637, L 870 und über die B 7 erreichbar.

Buslinien verlaufen nach Brilon über Thülen, Radlinghausen bzw. über Rösenbeck sowie nach Bleiwäsche und Bredelar. Madfeld ist nicht an das Schienennetz angebunden. Der nächste Haltepunkt befindet sich in Bredelar, ca. 4 km entfernt.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet grenzt im Westen an die vorhandene Bebauung des Plangebietes "Auf der Egge". Die östliche Grenze ist identisch mit der Parzellengrenze der Flurstücke 146, 148, 149, 120 zu dem Flurstück 150 (landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg). Das Plangebiet soll von der Straße "Auf der Egge" aus erschlossen werden. Die Größe des zu überplanenden Gebietes beträgt rd. 2,46 ha.

Das Plangebiet hat in Ost-West-Richtung eine max. Breite von 115 m und in Nord-Süd-Richtung eine max. Länge von 330 m. Das vorhandene Gelände steigt von rd. 457,00 m ü. NN im Norden bis auf rd. 477,00 m ü. NN im Südosten.

Die Plangebietsflächen sind bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

3. Vorgaben der Bauleitplanung

Im Gebietsentwicklungsplan ist Madfeld als Wohnsiedlungsbereich ohne wesentliche Veränderung der Siedlungsstruktur dargestellt. Die Siedlungsentwicklung sollte sich am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon -Ortsteil Madfeld- als Wohnbaufläche -W- dargestellt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Madfeld hatte am 01.01.1999 1.473 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist seit Jahrzehnten stetig angestiegen. Dazu ist vermehrt festzustellen, daß als Nebenerwerb Fremdenverkehr und Ferienwohnungen entstehen. 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.

Die bauliche Entwicklung in den festgesetzten Wohnbauflächen ist weitgehend abgeschlossen. Weitere Flächen sind daher nicht mehr verfügbar.

Um die allgemein 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.

Die Grünflächenausweisungen und die Freiflächen der Infrastrukturierung haben neben den ortsräumlichen Funktionen insbesondere ökologische Funktionen und dienen dabei auch 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 z.B. die Vermessung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird analog der Flächennutzungsplandarstellung generell als allgemeines Wohngebiet -WA- nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Dieser Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Ausnahmsweise sollen Beherbergungsbetriebe zugelassen werden um im Hinblick auf die Bedürfnisse des Fremdenverkehrs im Ortsteil Madfeld Einrichtungen zulassen zu können, die von § 13 BauNVO nicht mehr gedeckt sind. Weitere Ausnahmen werden wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer Verkehrsbedeutung nicht zugelassen.

Im -WA- sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Garagen zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 angesetzt um einerseits eine angemessene Ausnutzung von Grund und Boden zu gewährleisten und andererseits im Hinblick auf

die angrenzende Wohnnutzung eine übermäßige Verdichtung zu verhindern.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 begrenzt. Im -WA- ist die Zahl der Vollgeschosse max. auf II festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden in diesem Plangebiet die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude beschränkt. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die städtebauliche Funktion und Eigenart des Ortsteils Madfeld erhalten bleibt. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschößflächen die Flächen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzuberechnen.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die Wandhöhe und die Firsthöhe begrenzt. Diese Festsetzung soll die ortsübliche Bauweise unterstützen.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist die Bauweise generell als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll der städtebaulichen Zielsetzung einer ortsüblichen ländlich orientierten Bebauung Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Flächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über Planstraßen, die von der Straße "Auf der Egge" abzweigen, erschlossen. Die Planstraße 1 erhält eine Verbindung zur "Eggestraße". Die Planstraße 2 endet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 16 m.

Die Planstraßen sollen als gemischt genutzte Verkehrsflächen in einer Breite von 5,50 m ausgebaut werden. Durch die "Eggestraße" wird das Baugebiet über das innerörtliche Straßennetz an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Bei diesem Baugebiet handelt es sich um eine abgeschlossene Einheit. Es ist deshalb beabsichtigt, alle öffentlichen Straßen einer Mischnutzung (Verkehrsberuhigung) zuzuführen. Da das Anliegerparken primär auf den Baugrundstücken erfolgen soll, werden Festsetzungen für den ruhenden Verkehr nicht erforderlich.

Die Abwasserableitung dieses Plangebietes soll überwiegend im Trennsystem erfolgen.

Das häusliche Abwasser wird gesammelt und über das bestehende Kanalnetz der Kläranlage Madfeld zugeleitet.

Entsprechend § 51 a des Landeswassergesetzes von Nordrhein-Westfalen ist das Niederschlagswasser ortsnah zu beseitigen, entweder durch Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder durch eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer.

Anfallendes Niederschlagswasser der Straßen und der neu zu bebauenden Grundstücke kann aufgrund des anstehenden tonigen Schiefergesteins und der starken Geländeneigung nicht vor Ort versickert werden (siehe hydrogeologisches Gutachten). Es ist geplant das anfallende, schwach belastete Niederschlagswasser zu sammeln und in den vorhandenen Graben im Bereich der Eggestraße einzuleiten. Da der Graben in den Aabach mündet, ist eine Befreiung vom Verbotstatbestand der Wasserschutzgebietsverordnung "Aabachtalsperre" bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Von sechs der geplanten Grundstücke, die sich im nördlichen Teil des Plangebietes befinden, muß aufgrund der im Gebiet vorhandenen Wasserscheide das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser über ein Mischsystem der Kläranlage Madfeld zugeleitet werden. Die Entsorgung im Trennsystem würde einen unverhältnismäßig technischen und wirtschaftlichen Aufwand darstellen (Wasserscheide, keine Vorflut, Geologie und Geländeneigung).

Der Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation erfolgt im Bereich des Wendehammers in der Straße "Auf der Egge".

Die Elektrizitätsversorgung ist durch das örtlich zuständige Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Brilon.

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. Sie sind auch angesichts der bisherigen Nutzung (Landwirtschaft) nicht zu vermuten.

7. Grünordnung

7.1 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind öffentliche und private Grünflächen angeordnet. Die Grünflächen werden ergänzt durch eine straßenbegleitende Begrünung der Planstraßen.

Im einzelnen handelt es sich um einen Kinderspielplatz im südlichen Quartier sowie eine angrenzende Grünanlage. Eine weitere Grünanlage schließt das Plangebiet nach Norden ab und begleitet den Wirtschaftsweg.

7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die grundsätzliche Entscheidung über die Inanspruchnahme der Flächen erfolgt. Im Hinblick auf den Bedarf an Wohnbauland ist der Verzicht auf eine Ausweisung nicht möglich. Durch die Bebauung des Plangebietes erfährt das Ortsbild eine organische Abrundung. Der Eingriff, soweit er durch öffentliche Verkehrsflächen geschieht, beschränkt sich auf die Planstraße, die verkehrsberuhigt ausgebaut und ausgewiesen werden soll. Zur Einbindung in die Landschaft werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die naturnah gestaltet werden sollen. Darüber hinaus werden private Grünflächen festgesetzt, die die Übergänge zur freien Landschaft verbessern sollen. Ferner wird festgesetzt, daß pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche je 1 Laubbaum heimischer Art zu pflanzen ist. Weiterhin sind zusätzlich 48 Einzelbäume innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Zusätzlich ist vorgesehen, die verrohrte Verbindung eines Bachlaufes mit einem Graben in Richtung Aabach im Bereich der Flur 18, Flurstück 115 wieder zu öffnen und die angrenzende Fläche von insgesamt 544 m² aufzubereiten und damit ökologisch aufzuwerten. Der restliche Ausgleich soll an anderer Stelle erfolgen. Nach Absprache mit der ULB werden die verbleibenden Punkte mit 1,50 DM verrechnet. Die Stadt wird dafür den Böschungsbereich zwischen der B 251 und der Hoppecke südlich von

Brilon-Wald freischneiden lassen.

Als Anlage ist dieser Begründung ein Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht angefügt, der Bestandteil der Begründung ist und der die Ausgleichsberechnung zum geplanten Eingriff darlegt.

7.3 Pflanzen- und Artenvorschläge

Im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollte auf nachfolgende Pflanzenarten zurückgegriffen werden:

I. **Straßenbäume:** Hochstamm, 4xv, 18-20

Acer platanoides	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

II. **Feldgehölze:** Zu verwendende Qualitäten:

Gehölze 1. Ordnung:	H, 3xv, 16-18
Gehölze 2. Ordnung:	Heister, 3xv, 150-200
Sträucher, 2xv, 3-5 Triebe,	60-100
Pflanzdichte:	je 1 m ² eine Pflanze

Gehölze 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Gehölze 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

III. **Sträucher:**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen

Frangula alnus*	Faulbaum
Hedera helix	Efeu
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera xylosteum*	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix ceprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

IV. **Obstbäume:** Hochstamm, 3xv, 12-14

Apfel	Dülmener Rosenapfel
Apfel	Jakob Lebel
Apfel	Kaiser Wilhelm
Apfel	Klarapfel
Apfel	Roter Boskoop
Birne	Gute Luise
Birne	Köstliche von Charnaux
Kirsche	Büttners Rote Knorpelkirsche
Kirsche	Hedelfinger Riesenkirsche
Pflaume	Bühler Frühzwetsche
Pflaume	Hauszwetsche

* = giftige bzw. giftige Früchte tragende Pflanzen (Ausschluß für Spielplatzbereiche)

8. **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 (Tel. 02961 794-141, Fax 02961 794-108) und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel. 02761-93750, 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).

9. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Aufgrund des Erlasses des Innenministers vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und des Erlasses des Ministers für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW, ist bei Baugenehmigungen 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, Fax 02961/794-208) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel. 02931/82-2139, Fax 02931/82-2520) zu verständigen.

10. Immissionsschutz / Emissionsschutz

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

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass westlich des Plangebietes die Platzrunde des Sonderlandeplatzes Brilon ausgewiesen ist. Durch den Luftverkehr zu und von dem Sonderlandeplatz Brilon können Lärmimmissionen entstehen, die als zumutbar zu bewerten sind.

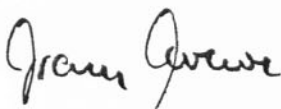
11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Aufgestellt:

Brilon, den 30.08.2001

Der Bürgermeister:



Roteintragungen nach Satzungsbeschluss vom 30. August 2001.

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER ERLÄUTERUNGSBERICHT
zum Bebauungsplan Brilon-Madfeld Nr. 8
“Erweiterung Egge”

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Angaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan dargestellt als W-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	Wegeflächen befestigt	0,0180	x	0	=	0,0000
13	Grünland (intensiv genutzt)	<u>2,4480</u> 2,4660	x	4	=	<u>9,7920</u> 9,7920

2.2 Planungszustand bei Voll-Ausnutzung der Festsetzungen

Biotoptyp

Listen-Nr.	gepl. Flächennutzung	Fläche (ha)	x	Wertfaktor	=	Wert
1	Straßenflächen	0,0457	x	0	=	0,0000
3	Straßenflächen mit Versickerung	0,1643	x	1	=	0,1643
1	Wirtschaftsweg (befestigt)	0,0180	x	0	=	0,0000
1	Überbaubare Grund- stücksflächen	0,1766	x	0	=	0,0000
3	Überbaubare Grund- stücksflächen mit Versickerung	0,3624	x	1	=	0,3624
2	Fußwege (wassergebunden)	0,0071	x	1	=	0,0071
4	Spielplatz	0,0572	x	2	=	0,1144
16	Hausgärten	1,2576	x	3	=	3,7728
24	Private Pflanzstreifen und Grünanlagen (Neuanlage, Durch- schnittswert)	0,1620	x	6	=	0,9720
24	Öffentliche naturnahe Grünanlagen	<u>0,2151</u> 2,4660	x	6	=	<u>1,2906</u> 6,6836

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

14	Pro angefangene 200 m ² sonstiger nicht überbaubarer Grund- stücksflächen sind mind. 1 Laubbaum zu pflanzen (63 x 0,0030)	0,1890	x	4	=	0,7560
14	Zur Straßenraumgestal- tung sind 48 Einzelbäume festgesetzt (48 x 0,0030)	0,1440	x	4	=	0,5760
	Renaturierung vorh. Bachverrohrung	0,0544	x	5	=	<u>0,2720</u>
					Gesamt:	8,2876

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

☒ Differenz der Plangebietbewertung Ist-Zustand/Planungszustand (s.o.):
1,5044 Punkte

oder

- ☐ Konkrete Beschreibung der Beeinträchtigungen:
- ☒ Der Planungsanlaß geht nach Abwägung den Belangen von Natur und Landschaft im Rang vor.
- ☒ Es sind die unter 3. beschriebenen Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

3. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Ort der Ersatzmaßnahmen

Kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen:

Der restliche Ausgleich soll an anderer Stelle erfolgen. Nach Absprache mit der ULB werden die verbleibenden Punkte mit 1,50 DM verrechnet. Die Stadt wird dafür den Böschungsbereich zwischen der B 251 und der Hoppecke südlich von Brilon-Wald freischneiden lassen.

Die Flächen sind:

- ☐ im Eigentum der Stadt
- ☒ zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Realisierung verfügbar
- ☐ noch nicht verfügbar

3.1 **Ist-Zustand**

Biotoptyp

<u>Listen-Nr.</u>	<u>Geplante Flächennutzung</u>	<u>Fläche (m²) x Wertfaktor = Wert</u>
-------------------	--------------------------------	---

Gesamt:

Gesamt:

3.2 **Planungszustand**

Biotoptyp

<u>Listen-Nr.</u>	<u>Geplante Flächennutzung</u>	<u>Fläche (m²) x Wertfaktor = Wert</u>
-------------------	--------------------------------	---

Gesamt:

Gesamt:

Differenz Planungszustand ./I. Ist-Zustand: _____

- ☐ Der Gesamtwert des Planungszustandes übersteigt den des Ist-Zustandes größenordnungs-
mäßig 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.)

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



Roteintragungen nach Satzungsbeschluss vom 30. August 2001.