

1. Änderung Bebauungsplan Madfeld Nr. 8 „Erweiterung Egge“



~~Entwurf~~

Präambel

Aufgrund des(r)

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
-neueste Fassung-,

§§ 2; 10 und 13
des Baugesetzbuches (BauGB) -neueste Fassung- in Verbindung
mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNVO) -neueste Fassung-,

§ 86
der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO)
-neueste Fassung-

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -
PlanzV 90) vom 18. 12 1990

hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 29.08.2002
die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Madfeld Nr. 8
„Erweiterung Egge“ gem. § 10 BauGB als Satzung und die
Begründung beschlossen.

Satzung

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan Madfeld Nr. 8 „Erweiterung
Egge“ wird eine neue Festsetzung hinzugefügt.
Die neue Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des
Bebauungsplanes.

Neue Festsetzung:

Nachrichtliche Übernahme

Hinweis:

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Aabach-Talsperre“, Zone IIIa. Vor Erlangung des Baurechtes 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.“

Roteintragung nach Satzungsbeschluß

Stadt Brilon
Ortsteil Madfeld

Orientierungsplan
Bebauungsplan Nr. 8
„Erweiterung Egge“

Maßstab 1:25000

Stadt Brilon
Ortsteil Madfeld

Orientierungsplan
Bebauungsplan Nr. 8
„Erweiterung Egge“

Maßstab 1:25000

Stadt Brilon
Ortsteil Madfeld

Orientierungsplan
Bebauungsplan Nr. 8
„Erweiterung Egge“

Maßstab 1:25000

STADT BRILON

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 5.000

1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplans Brilon-Madfeld Nr. 8
"Erweiterung Egge"

--- = Abgrenzung des Bebauungsplanes



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der z. Zt. gültigen Fassung, des § 2 Abs. 1 und § 10 Abs.1 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der z. Z. gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. gültigen Fassung und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV NW 1995 S. 218) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 30.08.2001 den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 8 'Erweiterung Egge' in Brilon-Madfeld und die Gestaltungsvorschriften als Satzung sowie die Begründung hierzu beschlossen.

FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA

Allgemeine Wohngebiete

§ 4 i. V. mit § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO

Zulässig sind im WA

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind im WA

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Weitere Ausnahmen werden nicht zugelassen.

2 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§§ 16, 17, 18 BauNVO

0,3

Grundflächenzahl

§§ 16, 17, 19 BauNVO

0,6

Geschoßflächenzahl

§§ 16, 17, 20 BauNVO

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschoßflächen die Flächen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzuberechnen.

0,3

Grundflächenzahl
§§ 16, 17, 19 BauNVO

0,6

Geschoßflächenzahl
§§ 16, 17, 20 BauNVO

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschoßflächen die Flächen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzuberechnen.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

○

offene Bauweise
§ 22 BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO



in den allgemeinen Wohngebieten

— · — · — Baugrenze

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



Sichtfelder

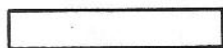
diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Sichthindernissen über 0,60 m – gemessen OK Fahrbahnrand – freizuhalten.

VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

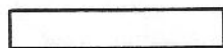


Anliegerstraße, die überwiegend Aufenthaltsfunktionen dient
verkehrsberuhigte Fläche mit Straßenbegleitgrün
Straßenbegrenzungslinie



WW

Wirtschaftsweg



F

Fußweg

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünfläche



Kinderspielplatz



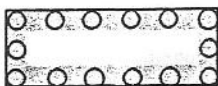
Grünanlage

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchst.a BauGB



vorgeschlagener Standort eines anzupflanzenden Einzelbaumes heimischer Art



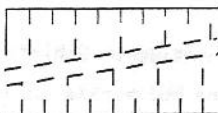
Umgrenzung vorgenannter Flächen, Pflanzflächen

pro angefangene 200 qm Pflanzfläche sind mindestens 2 Laubbäume und 10 Strücker zu pflanzen

pro angefangene 200 qm sonstiger nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum heimischer Art sowie 10 Strücker anzupflanzen.

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB



Aufschüttung

Abgrabung

HOHENLAGEN

§ 9 Abs. 2 BauGB

FH 11.00

Maximale Firsthöhe in m über EFH

× 444.17

Geplante Straßenhöhe in m ü. NN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB



Plangebietsgrenze

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Aufgrund der §§ 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden folgende Flächen, auf denen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert:

Eingriffen auf den Straßenverkehrsflächen werden gemäß § 8a BNatSchG als Ausgleichsmaßnahmen

- der Niederschlagswasserversickerung (Straßenanteil)
- der Straßenraumgestaltung (48 Einzelbäume)
- der Neuanlage von 3 naturnahen Grünanlagen
- der Neuanlage eines naturnahen Kinderspielplatzes

zugeordnet.

Eingriffe auf privaten Grundstücksflächen werden gemäß § 8 BNatSchG der Anlegung der Sammelausgleichsmaßnahme

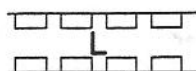
- Neuanpflanzung privater Pflanzstreifen
- Niederschlagswasserversickerung (Anteil aus privaten Grundstücken)

zugeordnet.

Die einzelnen Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert

FLÄCHEN DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB



Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Stadtwerke

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

SD 40°– 50°

Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig mit Angabe der Dachneigung. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

WH

Die sichtbare traufenseitige Wandhöhe darf 6.50 m maximal betragen.

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben oder Dachhäuschen –mindestens 20°

Dachneigung– zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe 1/2

der traufenseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachauf-

bauten vom Ortgang muß mindesten 2.00 m betragen.

Dacheindeckung hat in Schiefer oder in entsprechend schieferfarbigem Material (anthrazit) zu erfolgen. Farblich glasierte Dachpfannen werden nicht zugelassen.

Fassaden:

Sofern Sockelgeschosse gestalterisch abgesetzt werden, sind diese als sichtbares Bruchsteimauerwerk auszuführen oder mit Putz zu versehen, der dunkelfarbig gegenüber den übrigen Fassaden abzusetzen ist.

Übrige Außenwandflächen: weißer Putz, weißer Kalksandstein, heimischer Schiefer oder entsprechend schieferfarbiger Kunstschiefer, naturfarbene Holzverkleidung Fachwerk in schwarz, Ausfachung in weißem Putz oder weißem Kalksandstein.

Erdfarbene Klinker werden zugelassen.

INKRAFTTRETEN

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

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Betriebs- und Wirtschaftsgebäude



Geplante bzw. empfohlene Grundstücksgrenzen



Höhenlinien in m bezogen auf NN

474,00

Geländepunkt mit Höhenangabe in m bezogen auf NN



Böschung



Mauer



Zaun



Nordpfeil

HINWEIS

Drainagen zum Ableiten des Grundwassers dürfen auf den Grundstücken und in den Baugruben nicht verlegt werden. Aus diesem Grunde und im Hinblick auf die ge-

HINWEIS

Drainagen zum Ableiten des Grundwassers dürfen auf den Grundstücken und in den Baugruben nicht verlegt werden. Aus diesem Grunde und im Hinblick auf die geplante Regenwasserversickerung sollte das Kellerwerk als weiße Wanne ausgeführt werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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. 02961/794-241; Fax 02961/794-108) und/oder den Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe (Tel. 02761-93750; Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktag in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

Weiterhin ist 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 bei Baugenehmigungen 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. 02931/82-2139; Telefax 02931/82-2520) zu verständigen.

QUERSCHNITT M.: 1:500

