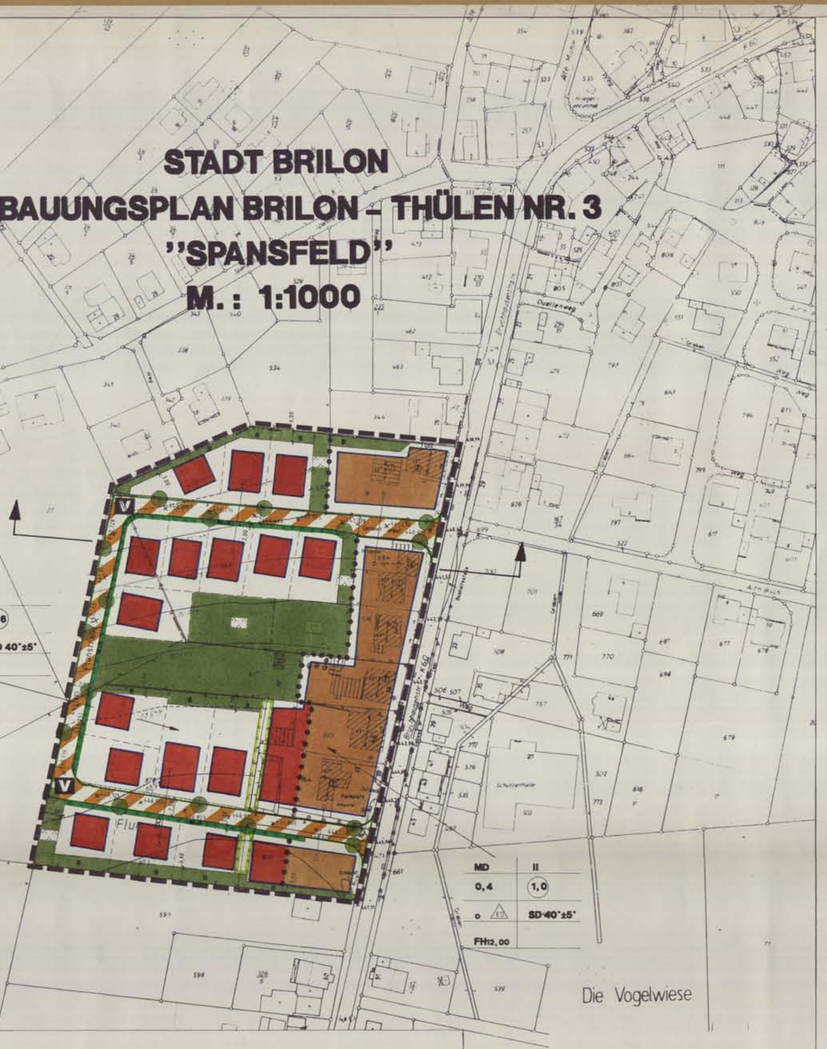
Nr. 3 Thülen „Spansfeld"

# STADT BRILON
# BEBAUUNGSPLAN BRILON – THÜLEN NR. 3
# "SPANSFELD"
# M.: 1:1000

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M. 1:5.000




PROJEKT:
QUERSCHNITT

MASSSTAB: 1:1000/1000

Die Planungsunterlage mit den Höhenangaben wurde durch den Öffentl. best. Vermessungsingenieur Gresch, Brilon gefertigt und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981

Dipl.-Ing. Manfred Gresch
Öff. bestellter Vermessungsingenieur

Brilon den 28.06.1994
Gresch
Öffentl. best. Verm.-Ing.

## Legende

Maßstab 1 : 1000

- Mast
- Verkehrsschild
- Kanaldeckel
- Gully
- Wasserschieber
- Gasschieber
- großer Kanaldeckel
- Hydrant
- Hydrant oberirdisch
- Laterne
- Baum
- Nadelbaum
- Mauer
- Hecke
- Zaun
- Schaltkasten
- Kabelschacht
- Stromkasten
- Angel

## 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 des BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der z. Zt. gültigen Fassung, des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) 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 _____ zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 3 "Spansfeld" in Brilon-Thülen 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.m. § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO
Zulässig sind im WA
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahmsweise zulässig sind im WA
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Weitere Ausnahmen werden nicht zugelassen

**I** 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

**MD** Dorfgebiete
§ 5 i.V.m. § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO
Zulässig sind im MD
1. Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude und entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
8. Gartenbaubetriebe
9. Tankstellen
Nicht ausnahmsweise zulässig sind im MD Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2.

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
§§ 16, 17, 18 BauNVO

**0,4** Grundflächenzahl
§§ 16, 17, 19 BauNVO

**1,0** 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen mit gleicher Festsetzung

### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**o** offene Bauweise
§ 22 BauNVO
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E nur Einzelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO
in den allgemeinen Wohngebieten
in den Dorfgebieten

Baugrenze

### FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreieck
diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Sichtbehinderungen über 0,60 m - gemessen Ok. Fahrbahnrand - freizuhalten

### VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V Straßenbegrenzungslinie
Anliegerstraße, die überwiegend Aufenthaltsfunktionen dient
verkehrsberuhigte Fläche mit Straßenbegleitgrün
Straßenbegrenzungslinie

### GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche — Kinderspielplatz
Grünanlage sowie für Regenrückhaltung und Versickerung

private Grünfläche — B Fläche für Bepflanzung und Regenwasserversickerung

### MASSAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen für die Anlage von Versickerungsmulde- und rigole

### FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNG & BauGB

vorgeschlagener Standort eines anzupflanzenden Einzelbaumes heimischer Art

Umgrenzung vorgesehener Flächen, Pflanzflächen
pro angefangene 200 m² Pflanzfläche sind mindestens 2 Laubbäume und 10 Sträucher zu pflanzen

Pro angefangene 200 m² sonstiger nicht überbaubarer privater Grundstücksflächen sind mindestens 1 Laubbaum heimischer Art sowie 10 Sträucher anzupflanzen

### FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttung

Abgrabung

### HÖHENLAGEN
§ 9 Abs. 2 BauGB

**FH 12,00** Maximale Firsthöhe in m über EFH

**WH** Die sichtbare traufseitige Wandhöhe darf talseits 6,50 m maximal betragen

**, 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 deren Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert:
Eingriffe auf den Straßenverkehrsflächen werden gemäß § 8 a BNatSchG als Ausgleichsmaßnahmen:
der Straßenumgestaltung (17 Einzelbäume sowie der Muldenrigolen-Versickerung
der Neuanlage des naturnahen Kinderspielplatzes
der Neuanlage von 4 naturnahen Grünanlagen
zugeordnet.
Eingriffe auf den privaten Grundstücksflächen werden gemäß § 8 a BNatSchG der Anlegung der Sammelausgleichsmaßnahmen:
Flächen für Bepflanzung und Regenwasserversickerung
zugeordnet.
Die einzelnen Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

### GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

**SD 45° ± 5°** nur Satteldächer zulässig mit Angabe der Dachneigung. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

**WH** die sichtbare traufseitige Wandhöhe darf talseits 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 traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen.
Dacheindeckung hat in Schiefer oder in entsprechend schieferfarbigem Material (anthrazit) zu erfolgen. Farblich glasierte Dachpfannen werden nicht zugelassen.
Fassaden:
Soweit Sockelgeschosse gestalterisch abgesetzt werden, sind diese als sichtbares Bruchsteinmauerwerk auszuführen oder mit Putz zu versehen, der dunkelfarbig gegenüber den übrigen Fassaden abzusetzen ist.
Übrige Außenwandflächen weißer Putz; weißer Kalksandstein; heimischer Schiefer oder entsprechend schieferfarbener Kunstschiefer; naturfarbene Holzverkleidung. Fachwerk in schwarz. Ausfachung in weißem Putz oder weißem Kalksandstein. Erdfarbene Klinker werden zugelassen.

### INKRAFTTRETEN

Diese Satzung wird gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit Artikel 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes mit Vollzug der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich.

### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Betriebs- und Wirtschaftsgebäude
- Empfohlene Gebäudestellung auf dem Grundstück
- Geplante bzw. empfohlene Grundstücksgrenzen
- Höhenlinie in m bezogen auf NN
- 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 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Brilon den 16.07.1997
Gresch, öb.v.I.
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Brilon den 16.07.1997
Gresch

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2, Abs. 1 Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.V. mit dem Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz vom 01.05.1993 und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 durch den Rat der Stadt Brilon beschlossen worden.
Der Beschluß ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 23.06.94 bekanntgemacht worden.
Brilon, den 15. JULI 1997
Der Stadtdirektor i.V.
1. Bürgerdirektor

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung nach § 3, Abs. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) wurde aufgrund des Ratsbeschlusses vom 04.02.94 im Rathaus in Brilon gem. § 3, Abs. 2 BauGB durch eine Einwohnerversammlung am 28.11.95 durchgeführt.
Brilon, den 15. JULI 1997
Der Stadtdirektor i.V.
1. Bürgerdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung auf Beschluß des Rates der Stadt Brilon in der Zeit vom 02.09.96 bis 16.09.96 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 24.08.96 bekanntgemacht worden.
Brilon, den 15. JULI 1997
Der Stadtdirektor i.V.
1. Bürgerdirektor

Für die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden könnten, hat am 05.09.96 u. 07.09.96 ein Anhörungstermin stattgefunden.
Brilon, den 15. JULI 1997
Der Stadtdirektor i.V.
1. Bürgerdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aufgrund des Ratsbeschlusses vom 04.03.97 gem. § 3, Abs. 3 BauGB vom 07.04.97 bis 24.04.97 erneut ausgelegt.
Brilon, den 15. JULI 1997
Der Stadtdirektor i.V.
1. Bürgerdirektor

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 02.07.97 den planungsrechtlichen Teil des Entwurfes dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gem. § 10 BauGB i.V. mit Art. 2 des Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetzes in der z.Zt. geltenden Fassung als Satzung und die Begründung beschlossen.
Brilon, den 15. JULI 1997
Der Stadtdirektor i.V.
1. Bürgerdirektor

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 12 BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 17.07.97 bekanntgemacht worden.
Die Bekanntmachung erhält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
Gemäß § 12 BauGB i.V. mit Artikel 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.
Brilon, den 17.07.97
Der Stadtdirektor i.V.
1. Bürgerdirektor

Bescheinigung
Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bestätigt.
Brilon, den _____
Der Stadtdirektor

**Ausfertigung:**
Diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
Brilon, den 15.07.1997
Der Bürgermeister

| | | | |
|---|---|---|---|
| BI | DIPL.-ING. HANS-GEORG BINGENER<br>BERATENDER INGENIEUR INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN<br>ALTE LANDSTRASSE 36 59872 MESCHEDE-EVERSBERG<br>TEL. 0291 51530 FAX 0291 4898 | K-BAU NW<br>NR. 180884 | |
| PROJEKT NR. 394/065 | STADT BRILON | BLATT NR. | MASSTAB 1 : 1000 |

**BEBAUUNGSPLAN BRILON – THÜLEN NR. 3**
**"SPANSFELD"**

| | DATUM | NAME | ÄNDERUNGEN | DATUM | NAME |
|---|---|---|---|---|---|
| ENTWURF | | | ENTWURF | | |
| GEZEICHNET | | | ZEICHNUNG | | |
| DER BAUHERR: | | | AUFGESTELLT: MESCHEDE, IM FEBRUAR 1997<br>DIPL.-ING. H.-G. BINGENER | | |