



27.05.1998

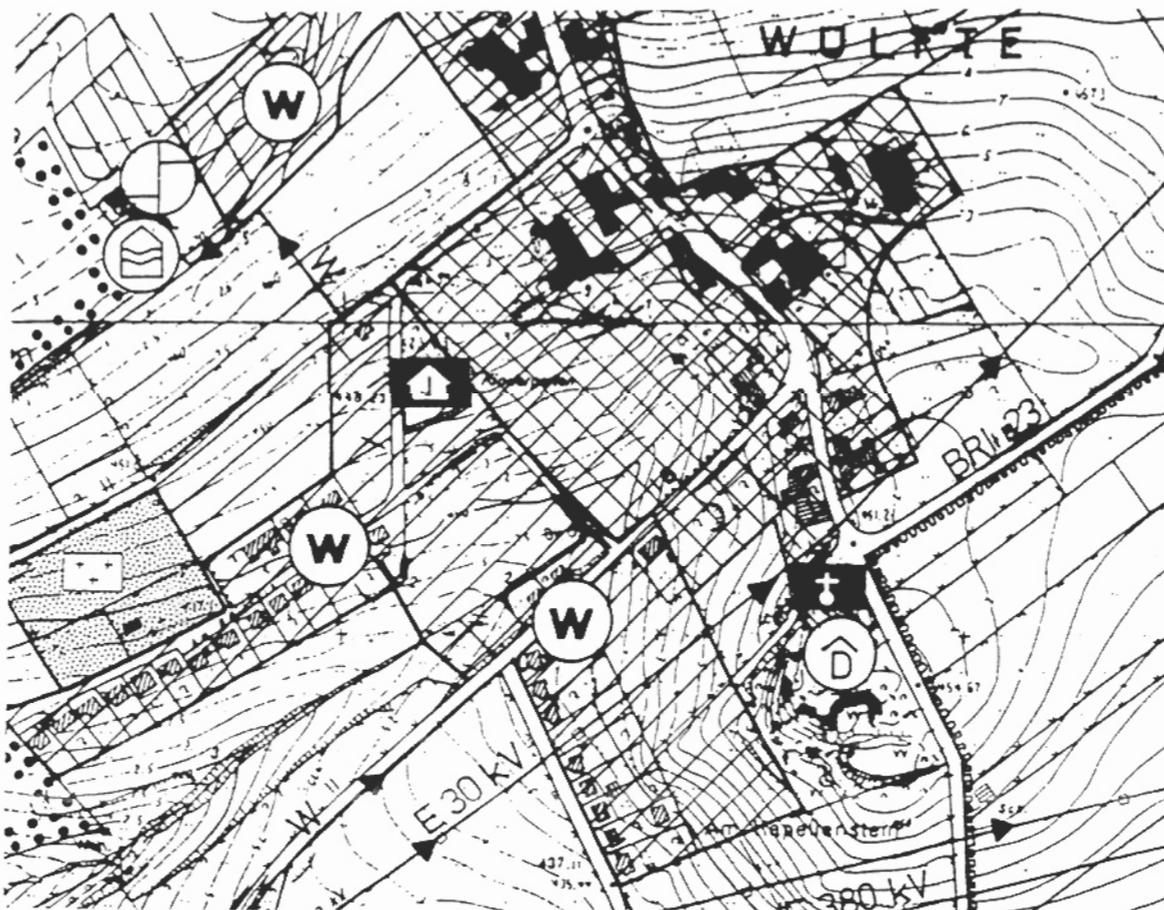
**STADT BRILON**



# BEBAUUNGSPLAN

**Brilon - Wülfte Nr. 4**

**"Am Kapellenstein"**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Maßstab 1 : 5.000

## **Stadt Brilon**

### **Bebauungsplan Brilon-Wülfe Nr. 4**

#### **"Am Kapellenstein"**

#### **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. Immissionsschutz / Emissionsschutz
10. Bodenordnung

### **1. Vorbemerkung**

Der Stadtteil Wülfte liegt etwa 5 km nordöstlich von der Kernstadt Brilon am Rande der Briloner Hochfläche.

Die von Wülfte ausgehenden Stadtstraßen BRI 22 und 23 verbinden den Ort mit der Nachbargemeinde Alme und den am Ort vorbeiführenden Bundesstraßen B 516 und B 480.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet wird im Norden und im Westen durch die Wülfter Straße begrenzt. Die südliche Begrenzung wird durch die Parzellengrenze zum Flurstück 41 gebildet, während östlich die Parzellengrenze zu den Flurstücken 273 und 146 die Planungsgrenze bildet.

Das Plangebiet hat in Ost-West-Richtung eine maximale Breite von 125 m und in Nord-Süd-Richtung eine maximale Breite von rd. 190 m. Das vorhandene Gelände steigt von rd. 438,00 m ü. NN im Westen bis auf rd. 448,00 m ü. NN im Osten. Die Plangebietsflächen sind bisher als Grünland genutzt.

### **3. Vorgaben der Bauleitplanung**

In Wülfte soll sich die Siedlungsentwicklung am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Wülfte hatte am 01.01.1998 369 Einwohner. Obwohl die Bevölkerungszahlen stagnieren, ist Nachfrage nach Baugrundstücken festzustellen. Weiterhin entstehen als Nebenverwerb Fremdenverkehrsbetriebe und Ferienwohnungen.

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 nur begrenzt verfügbar.

Wegen der allgemein gestiegenen Nachfrage nach Baugrundstücken und der an-

gespannten 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. 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 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 Stadtteil Wülfe 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 angestrebte Wohnnutzung eine übermäßige Verdichtung zu verhindern.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 begrenzt. Im -WA- ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden in

diesem Plangebiet die Anzahl der Wohnungen auf maximal 4 je Wohngebäude beschränkt, um die städtebauliche Funktion und Eigenart des Stadtteils Wülfe zu erhalten. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschosßflächen 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 eine Planstraße erschlossen. Diese Planstraße endet in einer Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 16,00 m. Von dieser Wendeanlage ausgehend erschließen Wohnwege die übrigen Plangebietsflächen.

Die Baugrundstücke sollen ausschließlich über die neu zu schaffenden Planstraßen erschlossen und angefahren werden.

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 erfolgt überwiegend im Trennsystem. Das häusliche Abwasser wird gesammelt und über das bestehende Ortsnetz und die 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 eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer. In diesem Bebauungsplan ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser der neu zu bebauenden Flächen und Straßen in einem Regenwasserkanal zu sammeln und auf kürzestem Wege einem Vorfluter nördlich des Plangebietes in etwa 30 m Entfernung zuzuleiten.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die VEW sichergestellt.

Zur Abfallbeseitigung wird eine Mülltonnensammelstelle festgesetzt. Die Grundstücke, für die diese Mülltonnensammelstelle vorgesehen ist, sind in der Planzeichnung durch Umrandung besonders gekennzeichnet.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Verbundnetz des Verbandwasserwerkes "Weiße Frau".

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zu einer genehmigten Deponie verbracht, soweit nicht Unternehmer Aufschüttungen benutzen, die nach § 65 BauO NW genehmigungsfrei sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zum Ausgleich im Baugebiet benutzt.

Alllasten sind nicht bekannt. Sie sind auch angesichts der bisherigen Nutzung nicht zu vermuten.

## **7. Grünordnung**

### **7.1 Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes sind öffentliche und private Grünflächen angeordnet. Die Grünflächen werden ergänzt durch das Verkehrsgrün innerhalb der beruhigten Flächen. Im einzelnen handelt es sich um wegebegleitende Grünflächen sowie private Flächen in unterschiedlicher Breite, für die als Abgrenzung zur freien Landschaft ein Pflanzgebot festgesetzt wird.

## 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 Planstraßen, die verkehrsberuhigt ausgebaut und ausgewiesen werden sollen. Zur Einbindung in die Landschaft werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die naturnah gestaltet werden sollen. Darüber hinaus werden private Pflanzstreifen festgesetzt, die in unterschiedlichen Breiten die Übergänge zur freien Landschaft verbessern sollen. Ferner wird festgesetzt, daß pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche je 1 Laubbaum heimischer Art zu pflanzen ist.

Als Ergänzung zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird der östlich vom Baugebiet verlaufende Wirtschaftsweg, der Wülfte mit der Kernstadt verbindet, auf einer Strecke von 530 m beidseits mit Obstbäumen bepflanzt.

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

## 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 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. Immissionsschutz / Emissionsschutz**

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

#### **10. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Aufgestellt:

Brilon, den 27. 05. 1998  
Der Stadtdirektor



**LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER ERLÄUTERUNGSBERICHT  
zum Bebauungsplan Brilon-Wülfte Nr. 4 "Am Kapellenstein"**

**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/ingeleitet.

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**

| Listen-Nr. | vorh. Flächennutzung                                    | Fläche (ha)             | x | Wertfaktor | = | Wert                    |
|------------|---|-------------------------|---|------------|---|-------------------------|
|            | <u>Austariert:</u> Bereits bebaute Flächen incl. Gärten | 0,7357                  | x | 0          | = | 0,0000                  |
| 13         | Grünland in intensiver Nutzung                          | <u>1,6039</u><br>2,3396 | x | 4          | = | <u>6,4156</u><br>6,4156 |

2.2 Planungszustand bei Voll-Ausnutzung der Festsetzungen

Biotoptyp

| Listen-Nr. | gepl. Flächennutzung   | Fläche (ha)   | x | Wertfaktor | = | Wert          |
|------------|--|---------------|---|------------|---|---------------|
|            | <u>Austariert: Bereits bebaute</u><br>Flächen incl. Gärten                       | 0,7357        | x | 0          | = | 0,0000        |
| 1          | Straßenflächen   | 0,1127        | x | 0          | = | 0,0000        |
| 1          | Überbaubare Grund-<br>stücksflächen  | 0,3922        | x | 0          | = | 0,0000        |
| 2          | Fußweg (wassergebunden)  | 0,0319        | x | 1          | = | 0,0319        |
| 2          | Versorgungsflächen<br>(wassergebunden)   | 0,0041        | x | 1          | = | 0,0041        |
| 16         | Hausgärten   | 0,9150        | x | 3          | = | 2,7450        |
| 24         | Private Pflanzstreifen<br>und Grünanlagen<br>(Neuanlage, Durch-<br>schnittswert) | 0,1230        | x | 6          | = | 0,7380        |
| 24         | Öffentliche naturnahe<br>Grünanlagen   | <u>0,0250</u> | x | 6          | = | <u>0,1500</u> |
|            |  | 2,3396        |   |            |   | 3,6690        |

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

|    |   |        |   |         |   |               |
|----|---|--------|---|---------|---|---------------|
| 14 | Pro angefangene<br>200 m <sup>2</sup> sonstiger nicht<br>überbaubarer Grund-<br>stücksflächen sind mind.<br>1 Laubbaum zu pflanzen<br>(46 x 0,0030) | 0,1380 | x | 4       | = | 0,5520        |
| 14 | Zur Straßenraumgestal-<br>tung sind 9 Einzelbäume<br>festgesetzt (9 x 0,0030)   | 0,0270 | x | 4       | = | <u>0,1080</u> |
|    |   |        |   | Gesamt: |   | 4,3290        |

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

Differenz der Plangebietbewertung Ist-Zustand/Planungszustand (s.o.):  
2,0866 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:

Es sind die unter 3. beschriebenen Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

### 3. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Ort der Ersatzmaßnahmen

Kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen:

Es ist ein Defizit von 2,0866 Punkten auszugleichen.

Der "Totenweg" verläuft von Wülfte aus in Richtung Brilon durch freie Flur. Entlang des asphaltierten Wirtschaftsweges sollen beidseits Obstbäume in einem Abstand von 10 m gepflanzt werden. Es ist beabsichtigt, 105 Obstbäume auf einer Wegestrecke von 530 m zu pflanzen. Die Anzahl der Obstbäume errechnet sich wie folgt:

Fiktivberechnung:

|  |              |               |
|--|--------------|---------------|
| Umwandlung von 13 Grünland in intensiver Nutzung | 1,0433 x 4 = | 4,1732        |
| in 22 Obstwiese                                  | 1,0433 x 6 = | <u>6,2598</u> |
|  |              | 2,0866        |

Bei der Neuanlage einer Obstwiese wird von 1 Baum pro 100 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Anzahl der Bäume somit  $10.433 \text{ m}^2 : 100 \text{ m}^2 = 104,33 \approx \underline{105 \text{ Stck.}}$

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

#### 3.1 Ist-Zustand

Biotoptyp

Listen-Nr.      Geplante Flächennutzung      Fläche (m<sup>2</sup>) x Wertfaktor = Wert

-----  
 -----

Gesamt:

Gesamt:

#### 3.2 Planungszustand

Biotoptyp

Listen-Nr.      Geplante Flächennutzung      Fläche (m<sup>2</sup>) x Wertfaktor = Wert

-----  
 -----

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.

Auf das Gespräch am 01.04.1998 im Rathaus Brilon wird Bezug genommen.

59872 Meschede-Eversberg, den 06.04.1998



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