

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



7. (beschleunigte) Änderung

### I. Zeichnerische Festsetzungen / Erklärung der Planzeichen

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WR** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- Zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
- Die nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig.
- Nicht zulässig sind: sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 3 (3) Nr. 2 BauNVO.

Zulässig sind: Wohngebäude  
Die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig.

- zB. II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO
- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zwingend gem. § 16 (4) BauNVO
- 0,4** max. Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- 0,8** max. Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- GH** max. zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NHN) gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baulinie gem. § 23 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- a** abweichende Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- g** geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: offener Fußweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Zwecksbestimmung: St - Stellplätze; GGA - Gemeinschaftsgaragen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche; zugunsten der Stadt Brilon und der betroffenen Versorgungsträger

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Grünfläche, öffentlich
- Zweckbestimmung: Spielplatz

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 89 Bau O NRW

- 40° - 50°** zulässige Dachneigung
- Firstrichtung
- F** Flachdach

Sonstige erläuternde Planzeichen

- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücknummer
- Kanaldeckel mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (ü.NHN) TOP-Aufnahme ü.NHN
- Bemaßung

### II. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB

- Die Gebäudehöhe darf max. 467,00 m über Normalhöhennull (NHN) betragen. Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachkonstruktion.
- Es gilt die abweichende Bauweise: Gebäude sind grundsätzlich mit den gesetzlichen Grenzabständen zu errichten. Der Anbau neuer Gebäude an Bestandsgebäude ist zulässig. Bei Gebäudekomplexen, die durch Anbau neuer Gebäude an Bestandsgebäude entstehen, ist eine Länge des Gebäudekomplexes von mehr als 50,00 m zulässig.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) BauNVO

- Die Dachneigung der Hauptgebäude muss zwischen 40° - 50° betragen. Flachdächer sind nur auf Garagen und überdachten Stellplätzen zulässig.
- Die Firstrichtung ist einzuhalten.

- Dachdeckungen sind nur schieferbar bzw. mit dunkler Bekiesung zulässig.
- Einfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm nicht übersteigen, Drahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Je Wohnung ist ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

### III. Hinweise

**Denkmalpflege**  
Denkmalpflege Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Brilon als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02961/794-0; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0; Telefax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

**Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln**  
Den hier vorliegenden Unterlagen zufolge sind für das Plangebiet keine Bombenabwürfe oder Bodenkämpfe bekannt. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher unwahrscheinlich. Eine Garantie, dass sich im Plangebiet keine Bombenblindgänger oder sonstige Kampfmittel befinden, kann jedoch nicht gegeben werden. Treten bei Bodenarbeiten verdächtige Gegenstände oder ungewöhnliche Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten sofort einzustellen, die Baustelle bis zum Eintreffen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu sichern und die Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02961 - 7940) oder, falls diese nicht erreichbar ist, die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

**Alltasten**  
Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 02961/94-0; Telefax: 0291/94-1140) unverzüglich zu informieren.

**Geogene Belastungen**  
Im Stadtgebiet von Brilon gibt es lokal großflächige natur- bzw. bergbaubedingt erhöhte geogene Schwermetallgehalte. Die Untersuchung des Plangebietes der geogenen Belastungen mit Schwermetallen hat ergeben, dass auf der Fläche eine geogene Zink-, Arsen- und insbesondere eine Cadmium- und eine sehr massive Bleibelastung vorhanden ist. Aufgrund der Höhe der Belastung ist der Boden (einschl. Mutterboden) auf dem von der geplanten Wohnnutzung (Gebäude, Grünflächen und Gärten) betroffenen Teil des Grundstücks gegen nicht belasteten Boden (max. Z1 Werte der LAGA 2004) auszutauschen.

**Bergbauliche Einwirkungen**  
Sind im Bebauungsplangebiet bei der Durchführung von Baumaßnahmen Anzeichen von Bergbau festzustellen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon, Fachbereich Bauwesen (Tel.: 02961/794-0; Telefax: 02961/794-108) zu verständigen. Von der Stadt Brilon ist ein Sachverständiger einzuschalten.

**Geologische Gegebenheiten**  
Aus geologischen Gründen wird für das gesamte Plangebiet empfohlen, die Gebäude auf biegesteifen, bewehrten Bodenplatten aus Stahlbeton zu gründen. Vor Beginn der Baumaßnahme wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

**Grundwasser**  
Auf Störungszonen kann das Auftreten von drückendem Wasser in Baugruben nicht sicher ausgeschlossen werden. Vor der Bebauung müssen die bisherigen Drainagen gesichert bzw. wiederhergestellt werden oder durch andere Dränagen ersetzt werden. Zusätzliche Maßnahmen des passiven Bauwerkschutzes (Keller als Weiße Wanne) werden empfohlen. In Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Sandbettungen Tonsperren in Gefällrichtung vorzusehen, um Ausspülungen zu vermeiden.

**Artenschutz**  
Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1.3. - 30.9.) zu beschränken. Fällungs-, Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1.10. und dem 28.2. durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von Quartierern sind.

Gestaltung der nicht baulich genutzten Flächen  
Entsprechend § 8 (1) BauNVR sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Einsichtnahme in gesetzliche Grundlagen und Vorschriften  
Die DIN- Normen und Vorschriften, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Rathaus, Am Markt 1 in der Abteilung Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----	Planer-Zeichnungsnummer: 596-001-00-B4-01-00-00
---	--

### Satzungsfassung

Stadt Brilon Am Markt 1 59929 Brilon		
--	--	--

Plotname 596-001-00-B4-01-01-00.pdf	Auftraggeber Stadt Brilon
Datum 21.07.2021	Am Markt 1
Blattgröße L 1,18 x 0,83 / 0,87	59929 Brilon
Projektleiter: Ca. gez.: Ma.	

Maßstab 1:500	Projekt 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Erweiterung Müggenborn"
------------------	--

Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---	Planinhalt (beschleunigte) Änderung gem. § 13a BauGB
--	--

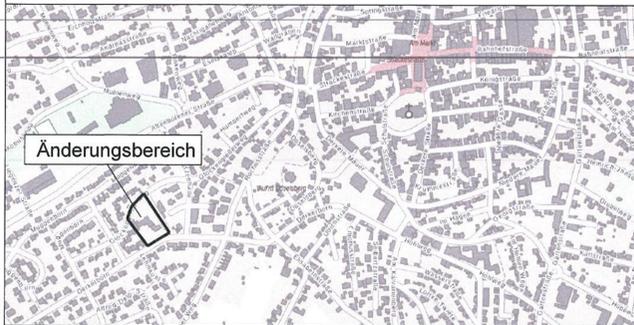
**HOFFMANN & STAKEMEIER** **INGENIEURE GMBH**  
Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50

### Verfahrensvermerke

<b>Aufstellungs- Änderungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am <b>29. April 2020</b> beschlossen, die Aufstellung der 7. Änderung dieses Bebauungsplanes zur städtebaulichen Neuordnung eines Teilbereiches gemäß § 13 a (1) Nr. 1 i. V. m. § 2 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzustellen.  Der Aufstellungsbeschluss ist mit dem Hinweis nach § 13 a (3) BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 17. August 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  Brilon, den 01.07.2021 Der Bürgermeister	<b>Frühzeitige Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung der Öffentlichkeit</b>  Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB die frühzeitige Möglichkeit der Unterrichtung und der Äußerung über den Entwurf der 7. Änderung dieses Bebauungsplanes in der Zeit vom 17. August bis 18. September 2020 gegeben.  Ort und Dauer sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 17. August 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  Brilon, den 01.07.2021 Der Bürgermeister	<b>Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>  Der Entwurf der 7. Änderung dieser Bebauungsplanänderung mit der Begründung und Anlagen wurde den berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. §§ 13 (2) Nr. 3, 2 (2) und 4 a BauGB mit Schreiben vom 16.02.2021 zur Verfügung gestellt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.03.2021 gebeten.  Brilon, den 01.07.2021 Der Bürgermeister	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlegung)</b>  Der Entwurf der 7. Änderung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung und Anlagen hat gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.02.2021 bis 22.03.2021 öffentlich ausliegen.  Ort und Dauer der Auslegung und die Hinweise nach § 13 (3) Satz 2 und § 3 (2) Satz 2, 2. Halbsatz BauGB sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 11.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  Brilon, den 01.07.2021 Der Bürgermeister  Schriftführer/-in
--	--	--	---

<b>Abwägung und Satzungsbeschluss</b>  Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am <b>30.06.2021</b> über die eingegangenen Stellungnahmen aus allen Beteiligungsverfahren gemäß § 1 (7) BauGB beraten und abgewogen und diese 7. Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.  Brilon, den 01.07.2021 Der Bürgermeister	<b>Ausfertigung</b>  Diese 7. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.  Brilon, den 01.07.2021 Der Bürgermeister	<b>Bekanntmachung und Inkrafttreten</b>  Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am <b>20.07.2021</b> ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann diese 7. Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung mit der Begründung und Anlagen eingesehen werden kann. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 (2) BauGB hingewiesen.  Gemäß § 10 (3) Satz 4 BauGB tritt dieser Bebauungsplan mit der Bekanntmachung am <b>20.07.2021</b> in Kraft.  Brilon, den 21.07.2021 Der Bürgermeister	<b>Bescheinigung</b>  Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.  Brilon, den .....  Der Bürgermeister	<b>Geometrische Eindeutigkeit</b> Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom ..... Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  Brilon, den .....  ÖBVI
---	--	---	--	--

### Übersichtsplan ohne Maßstab



### PRÄAMBEL

- Aufgrund der/des
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916) in der zurzeit gültigen Fassung,
  - § 2 (1) und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der zurzeit gültigen Fassung,
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung,
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in der zurzeit gültigen Fassung,
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109) in der zurzeit gültigen Fassung,
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) in der zurzeit gültigen Fassung

hat der Rat in seiner Sitzung am 30.06.2021 den planungsrechtlichen Teil der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Erweiterung Müggenborn" als Satzung und die Begründung beschlossen.