LOHMANN von ROSENBERG und PARTNER DRESDEN BRILON

Hochbau Stadt- und Landschaftsplanung Projektentwicklung Denkmalpflege Büro Brilon: Tel (02961) 9629-0 Fax 9629-19

STADT BRILON

Bebauungsplan Nr. 111

Bereich an der "Galmeistraße" zwischen "Heinrich-Jansen-Weg" und "Konradstraße"

-BEGRÜNDUNG-

nach § 9 BauGB Abs. 8:

Dem Bebauungsplan ist eine Bergündung beizufügen.
In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen
des Bebauungsplanes darzulegen.

PLANUNGSANLASS / PLANUNGSGRUND

Im Bereich der Ortslage Brilon ist die bauliche Entwicklung der bisher ausgewiesenen Wohnbauflächen weitgehend abgeschlossen. Bauland steht trotz der ständig steigenden Nachfrage und der nach wie vor angespannten Wohnungsmarktsituation kaum noch zur Verfügung. Gerade vor dem Hintergrund der sinnvollen und verträglichen Nachverdichtung der bebauten Ortslage ist diese Fläche durch die hier vorgelegte Bebauungsplanung zu erschließen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Galmeistraße ist auch aus folgenden weiteren Gründen geboten:

Zur Regelung der geplanten Neubebauung reichen die Vorschriften des § 34 BauGB nicht aus. Diese kann nur im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung definitiv festgelegt werden.

Besonders die Nordhanglage (Verschattungsproblematik) machen eindeutige Regelungen zur Wahrung der Qualitäten der zukünftigen Bebauung unumgänglich. Hier bedarf es des Steuerungsinstruments der verbindlichen Bauleitplanung. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich Brilon wird geschaffen bzw. gesichert.

LAGE / BISHERIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage Brilon und wird nordöstlich von der Galmeistraße, nordwestlich und südöstlich von bestehender Bebauung begrenzt. Südwestlich schließt die Grünfläche des Kreishauses an. Das Plangebiet fällt nach Norden ab.
Der Planbereich ist von landwirtschaftlicher Vergangenheit geprägt (siehe auch Ausgleich und Ersatz) und eine Parzelle ist bereits bebaut. Die umgebende Bebauung trägt den Charakter eines "Allgemeinen Wohngebietes" mit überwiegend 1-2 Familienwohnhäusern in 1-geschossiger Bauweise.
Das Plangebiet ist 0,3171 ha groß.

BODENSCHUTZ / NATURSCHUTZ

Im Bebauungsplan sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt um mit dem Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen.

Mit dem B-Plan Nr. 111 erfolgt eine sinnvolle "Nachverdichtung" der bebauten Ortslage, welche einen Verbrauch der Ortsrandbereiche verhindern hilft.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft bleiben auf das unvermeidliche beschränkt und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt durch die in der Anlage 1 errechneten und dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an ebenfalls in Anlage 1 festgelegter Stelle.

Aufgrund der Lage und der geringen Größe und des Vorzustandes, ist keine Umwelt-verträglichkeitsprüfung notwendig.

FESTSETZUNGEN

Durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf 1, der Grundflächenzahl auf 0,3, der Geschossflächenzahl auf 0,8 und der Firsthöhe an keiner Stelle mehr als 11 m über dem Urgelände, ist eine der umgebenden ortsüblichen Bebauung angepaßte entsprechende Bebauung innerhalb des Begriffs "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gesichert. Innerhalb des Begriffs der offenen Bauweise sichern die vorstehenden Festsetzungen zusammen mit den festgelegten Baufenstern eine geregelte Bebauung im Sinne der Planungsziele.

Über die Lage der bebaubaren Flächen ist der Abstand der Gebäude in Bezug auf die notwendige Besonnung, besonders auch im Winter, ausreichend gesichert (siehe hier auch besonders die ausführliche Darstellung des Nordpfeils als graphische Begründung).

Zusätzlich ist über die Einführung von Baulinien die gegenseitige Verschattung bzw. Beeinträchtigung im Ausblick weitestgehend ausgeschlossen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen zulässig.

Aus verkehrstechnischen Gründen muss entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein 50 cm breiter Streifen freigehalten werden, um Feuerwehr, Rettungsdienste und Lieferfahrzeuge im Bereich parkender Fahrzeuge nicht zu behindern und um zusätzlichen Platz für Schneeräumung bzw. Schneelagerung zu schaffen.

BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen auf privatrechtlicher Basis.

ERSCHLIESSUNG

Das Neubaugebiet wird an die verkehrsgerechte und ausreichend dimensionierte Galmeistraße angeschlossen. Von der Galmeistraße aus zweigt die Planstraße ab und endet mit einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 14 m. Die Planstraße dient später auch einer evtl. rückwärtigen Erschließung des Kreishauses.

Die Wasser- und Elektrizitätsversorgung des Plangebietes wird über eine entsprechende Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze der Stadtwerke Brilon und der RWE sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die im Bereich der neuen Erschließungsstraße noch zu verlegenden Kanalleitung und den Anschluss an das bestehende Kanalleitungsnetz. Laut Bodengutachten des Herrn Dr. Albrecht, vom 15. Februar 2001, sollte auf eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet verzichtet werden und somit kann das Niederschlagswasser der Planstraße und der neu zu bebauenden Flächen nur dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt werden. Die Entfernung (Luftlinie) zum nächstgelegenen Vorfluter ist ca. 1,4 km. Ein entsprechender Ausbau des Kanalisationsnetzes ist somit unverhältnismäßig.

DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmäler.
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 planzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02961/794-122, Teleffax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Olpe /Tel. 02761/93750,Telefax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgestetz NW).

SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN

Grundlage: Erlass des Innenministeriums vom 21. 01. 1998, VC 3-5.115 und Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29. 10. 1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW.

Bei Baugenehmigungen ist 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, Telefax 02961/794-208) und /oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139, Telefax 02931/82-2520) zu verständigen.

Aufgestellt:

Brilon, den 24. Mai 2002

Stadt Brilon
Der Bürgermeister

Franz Schrewe

LOHMANN von ROSENBERG und PARTNER DRESDEN BRILON

Hochbau Stadt- und Landschaftsplanung Projektentwicklung Denkmalpflege

Brilon: Tel (02961) 9629-0 Fax 9629-19

Anlage 1

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Bilanzierung und landschaftspflegerischen Erläuterungen zum Bebauungsplan Nr. 111

Bereich an der "Galmeistraße" zwischen "Heinrich-Jansen-Weg" und "Konradstraße"

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist nordöstlich von der Galmeistraße, nordwestlich und südöstlich von bestehender Bebauung begrenzt. Das Plangebiet fällt nach Norden ab. Aus landschaftspflegerischer Sicht ist bei der notwendigen baulichen Erweiterung Brilons eine Bebauung im umschlossenen Kernbereich sinnvoller als das Aussiedeln in die Randbereiche der Stadt.

Das Plangebiet besteht im wesentlichen aus Grünland in intensiver Nutzung (ca 80 % des Gesamtflächenanteil) und einer bebauten Grundstücksfläche (ca. 20 % des Gesamtflächenanteils) bestehend aus einem vorhandenen Wohnhaus mit Hausgarten.

Gesamtfläche: 0,3171 ha

Flächenanteile vor der Bebauung

Fläche	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
0,0249 ha	überbaubare Fläche (eingerechnet wurden die versiegelten Flächen laut Grundflächenzahl (Höchstmaß)	0	0,0000
0,0304 ha	Hausgarten	3	0,0912
0,2618 ha	intensiv bewirtschaftetes Grünland	4	1,0472
0,3171 ha		**Biotoppunke gesamt;**	**1,1384**

Flächenanteile nach geplanter Bebauung

Fläche	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte .
0,0511 ha	öffentliche Verkehrsflächen	0	0,0000
0,1197 ha	überbaubare Flächen (eingerechnet wurden die versiegelten Flächen laut Grundflächenzahl (Höchstmaß)	0	0,0000
0,1463 ha	Hausgärten	3	0,4389
0,3171 ha	**Biotoppunke gesamt:**		**0,4389**

	Istzustand	**1,1384**
./.	**Planzustand**	**0,4389**

Zu schaffender Ausgleich außerhalb der jetzt aufgestellten Planung = 0,6995 Biotoppunkte

Ausgeichsfläche außerhalb der aufgestellten Planung:

Grundbuch von Brilon, Blatt 251 A

Gemarkung Brilon

Flur 28

Flurstück 96

Grünfläche Felsberg

Eigentümer: Ferdi Brandenburg, Christine-Koch-Weg 10, 59929 Brilon
(wird erworben vom Erschließungsträge der HILBA Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Friedrichstraße 23, 59929 Brilon)

Gesamtfläche: 0,4617 ha

Flächenanteile vor der geplanten Ausgleichsmaßnahme

Fläche	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
0,4617 ha	intensiv bewirtschaftetes Grünland	4	1,8468,
0,4617 ha		**Biotoppunke gesamt:**	**1,8468**

Flächenanteile nach der geplanten Ausgleichsmaßnahme

Fläche	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
0,34975 ha	relativ junge Obstwiese (Neuanlage) Hochstämme; Pflanzabstand 10 x 10 m	6	2,0985
0,11195 ha	intensiv bewirtschaftetes Grünland	4	0,4478
0,4617 ha		**Biotoppunke gesmt:**	**2,5463**

	Planzustand	**2,5463**
./.	**Istzustand**	**1,8468**
	Überschuss	**0,6995**

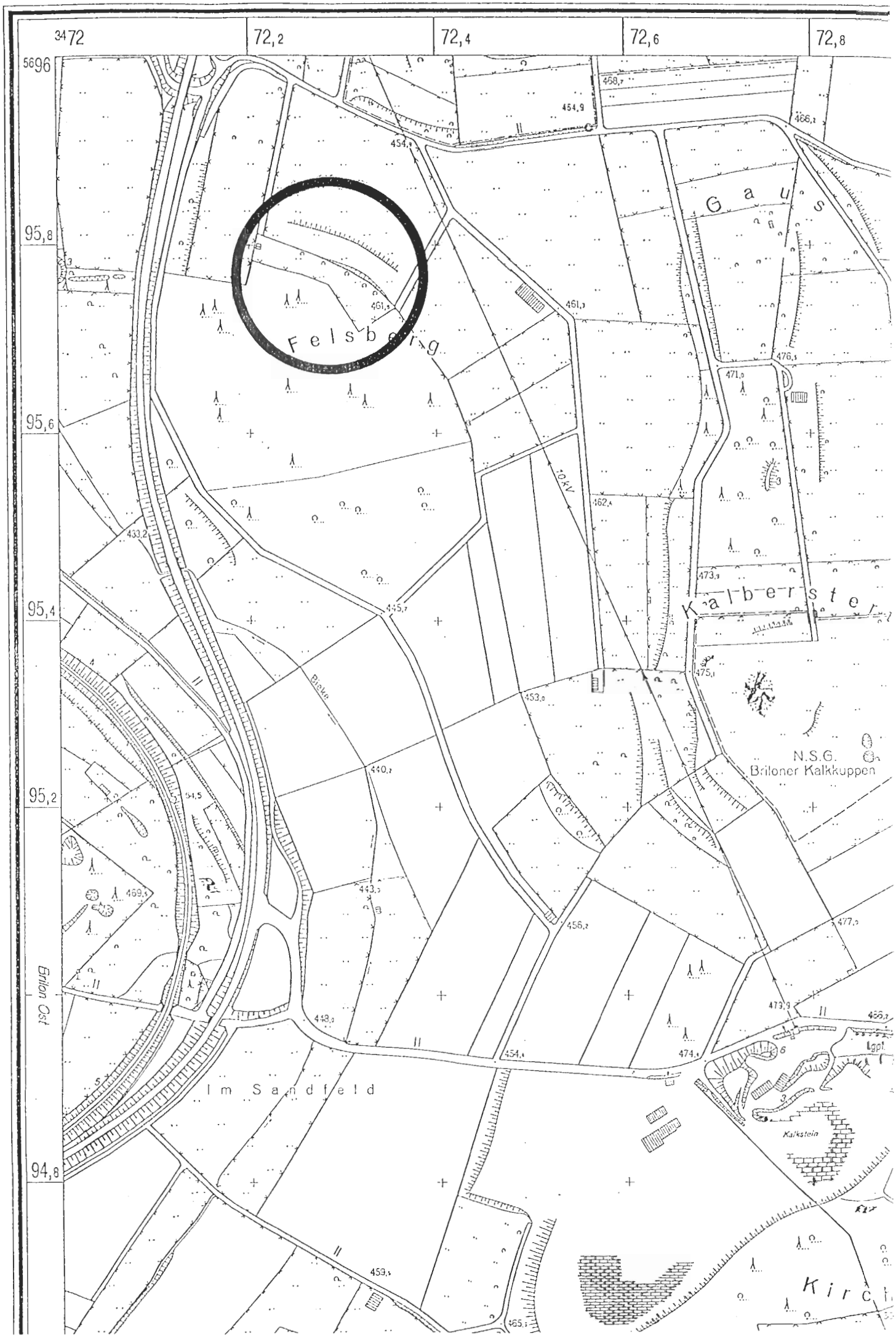
Die Differenz zwischen den Biotoppunkten vor der Ausgleichsmaßnahme und nach der Ausgleichsmaßnahme beträgt 0,6995 Biotoppunkte.

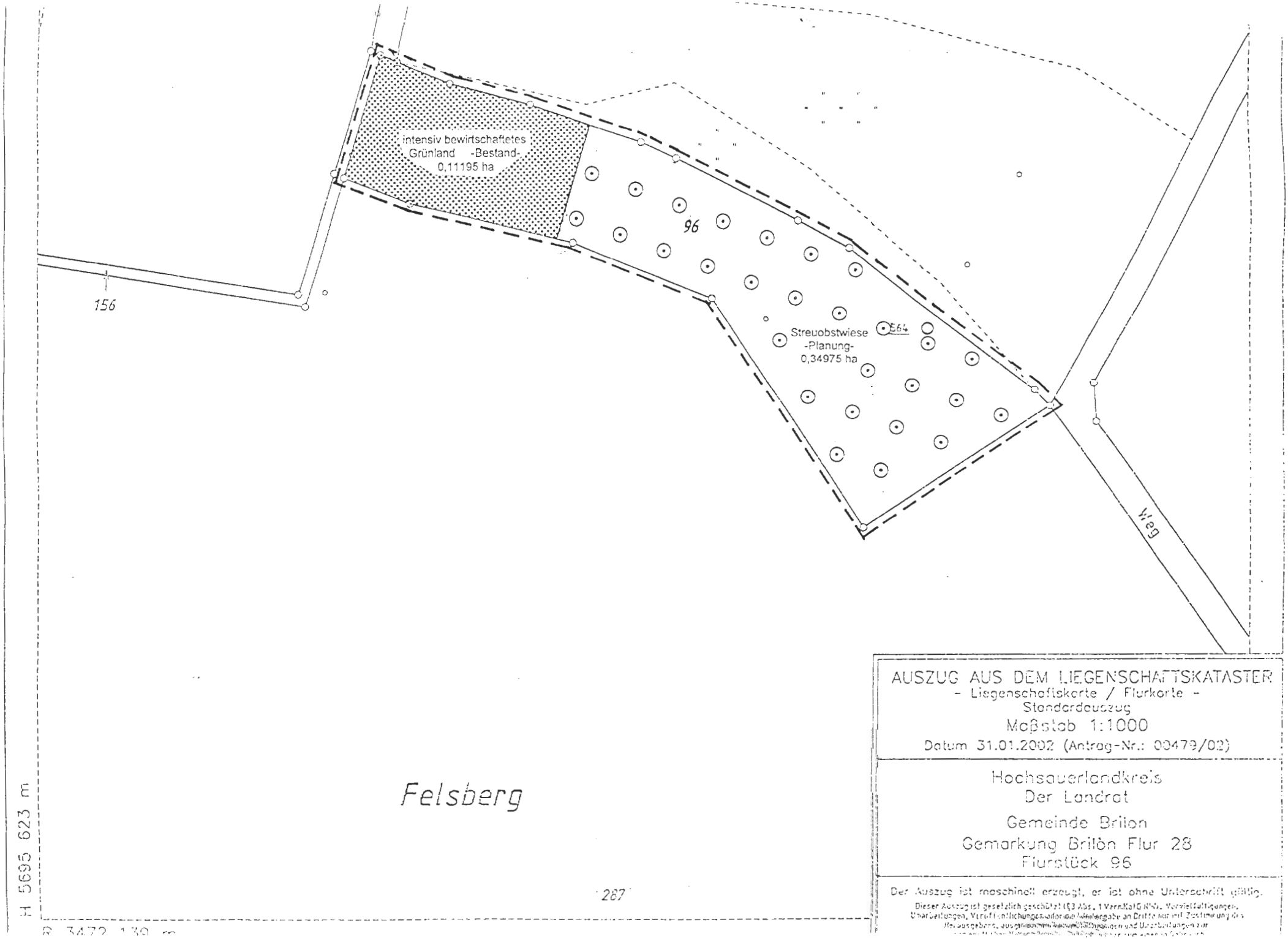
Somit ist der erforderlicher Ausgleich für das B-Plangebiet (=0,6995 Biotoppunkte) nachgewiesen.

Aufgestellt am 01. Februar 2002

Eckhard Lohmann, Dipl.-Ing. Architekt

Deutsche Grundkarte 1:5000





AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
- Liegenschaftskarte / Flurkarte -
Standardauszug
Maßstab 1:1000
Datum 31.01.2002 (Antrag-Nr.: 00479/02)

Hochsauerlandkreis
Der Landrat

Gemeinde Brilon
Gemarkung Brilon Flur 28
Flurstück 96

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 3 Abs. 1 VermKatG NRW). Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Veröffentlichungen oder Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Bearbeitungen zur