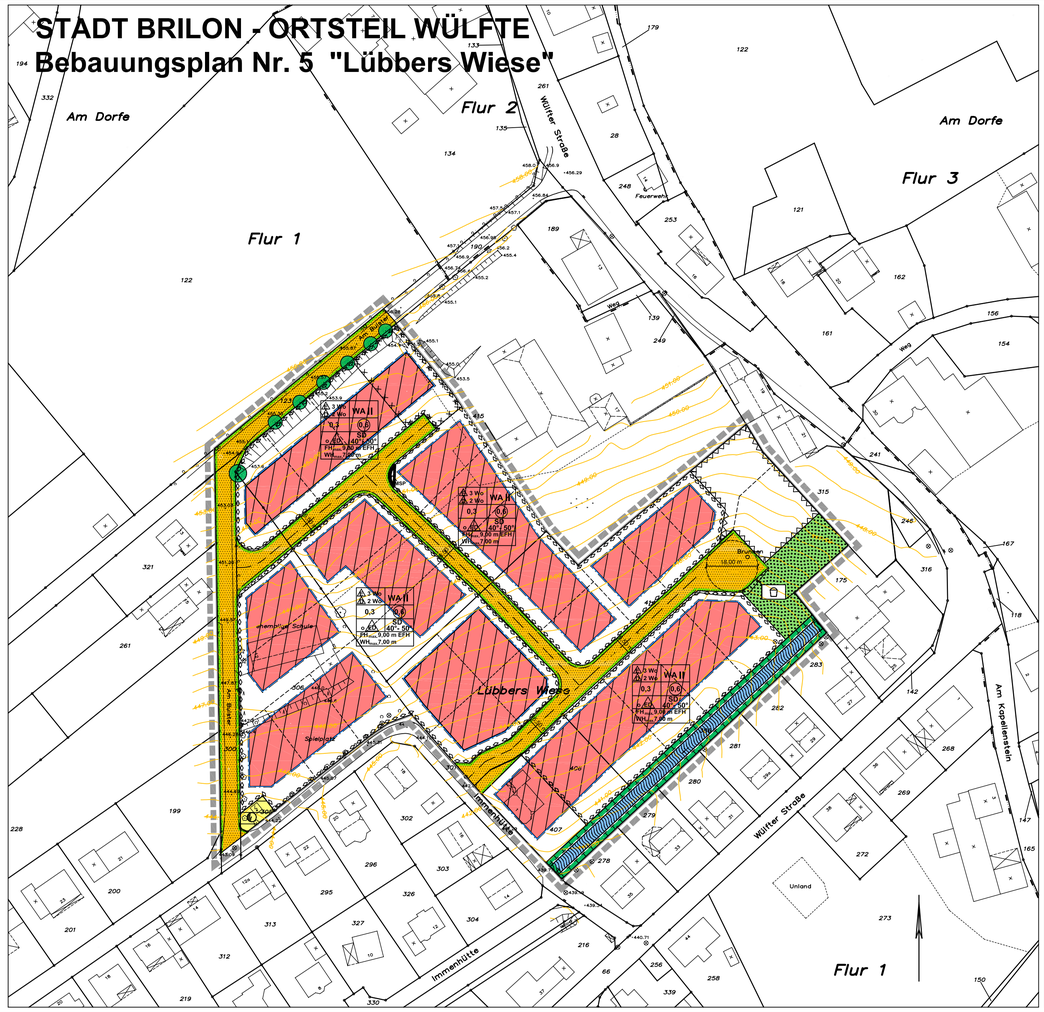
STADT BRILON - ORTSTEIL WÜLFTE
Bebauungsplan Nr. 5 "Lübbers Wiese"



Präambel

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW S.666/SGV NW 2030) in der z.Zt. gültigen Fassung,
des § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der z.Zt. gültigen Fassung,
der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauONW) 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 **24.11.05** den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Brilon - Wülfte Nr. 5 "Lübbers Wiese" und die Gestaltungsvorschriften als Satzung sowie die Begründung hierzu beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

3 Wo Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
2 Wo in Einzelhäusern auf 3 und in Doppelhäusern auf 2 - als Höchstgrenze - festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (gem. § 16 + 19 BauNVO)

GFZ 0,6 Geschoßflächenzahl (gem. § 16 + 20 BauNVO)
Gemäß §20 Abs.3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschoßflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen- Räumen und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gem. § 16 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen gem.§§ 16 und 18 BauNVO
FH$_{max}$ maximal zulässige Firsthöhe in Meter, gemessen ab
9,00 m EFH Erdgeschossfußboden (EFH)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise (gem. § 22 (1) BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 (2)

Baugrenze (gem. § 23 (1) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten

nicht überbaubare Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten

4. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungseinrichtungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafostation

6. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zweckbestimmung Vorfluter / Entwässerungsgerinne

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die umgrenzten Flächen werden als Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 8 (1) Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. §§ 4 - 6 des Landschaftsgesetz NRW festgesetzt.

9. 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:
Dem Eingriff durch die Straßenverkehrsflächen werden gemäß § 8 a BNatSchG als Ausgleichsmaßnahme
- 7146 Punkte (32,1 %) der Aufwertung der Fläche "Die Brückenwiese" zugeordnet.

Den Eingriffen durch die privaten Grundstücksflächen werden gemäß § 8 a BNatSchG als Ausgleichsmaßnahmen
- die Anlage des Spielplatzes
- die anzulegenden Hausgärten
- die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen
- die Extensivierung im Bereich Pulvermühle
- der Rest der (67,9 %) der Maßnahme auf der Fläche "Die Brückenwiese" zugeordnet.

Für die mit nachfolgendem Planzeichen umgrenzten Baugrundstücke werden gemäß § 135 a ff BauGB Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB erhoben.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro angefangene 200 m² sonstiger nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.

11. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

zu erhaltende Bäume

12. Fläche für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche, (gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB)

MSP Müllcontainersammelplatz für die mit dem nachfolgenden Planzeichen umgrenzten Baugrundstücke

13. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche aufgrund vorhandener Geruchsimmissionen

Nutzung der Schutzfläche: Wiese

14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB)

beim Straßenbau entstehende Böschungen auf den privaten Grundstücksflächen:

Aufschüttung

Abgrabung

15. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Bebauungsplangrenze

B. Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

SD 40°-50° Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig mit Angabe der Dachneigung. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

WH$_{max}$ 7,00 m Die sichtbare, traufseitige Wandhöhe - bis Unterkante Sparren - darf talseits maximal 7,00 m 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.

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

Fassaden:
Sofern Sockelgeschosse gestalterisch abgesetzt werden, sind diese als sichtbares Bruchsteinmauerwerk auszuführen oder mit Putz zu versehen, der dunkelfarbig gegenüber den anderen 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. Entfarbene Klinker werden zugelassen.

C. Sonstige Darstellungen

- 123 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Flurgrenzen
- grundstücksbezogene Nutzungsgrenze
- vorhandene Wohngebäude
- geplante bzw. empfohlene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Böschungen
- 441.3 Höhenlinien in Meter bezogen auf NN
- +41.3 topographischer Höhenpunkt
- vorhandene Bäume
- Grenzeinrichtungen
- Regeneinlauf
- Straßenlästerne
- vorhandene Mauer
- Schacht

D. 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 Brilon als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02961/794-122; 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 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 Denkmalschutzgesetz NW).

Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

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, Fax.: 02931/82-2520) zu verständigen.

E. Inkrafttreten

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

Verfahrensvermerke

Geometrische Eindeutigkeit
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I/91 Planzeichenlage I.
Brilon, den

Amtl.

Flächennutzungsplanberichtigung
Die Flächennutzungsplanberichtigung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde entsprechend dem Willen der politischen Gremien der Stadt Brilon am **19.07.04** durchgeführt.
Der Bezirksregierung Arnsberg ist mit Schreiben vom **09.07.04** Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben worden.

Brilon, den **25.11.05**

Der Bürgermeister

Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom **16.07.05** bis **18.08.05** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am **08.07.05** öffentlich bekannt gemacht worden.
Die gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB Beteiligten wurden gemäß §3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom **14.07.05** von der Auslegung benachrichtigt und um evtl.vorab Stellungnahme bis zum Ende der Auslegungsfrist gebeten.

Brilon, den **25.11.05**

Der Bürgermeister

Erneute Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange
Der modifizierte Entwurf dieses BPlanes mit der Begründung ist den betroffenen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am **29.09.05+24.11.05** Der die vorgebrachten Anregungen wurden

Brilon, den **25.11.05**

Der Bürgermeister

Auslegung
Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird Nermit ausgefertigt.

Brilon, den **25.11.05**

Der Bürgermeister

Verfahren
Die modifizierte Entwurf dieses BPlanes mit der Begründung ist den betroffenen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am **29.09.05+24.11.05** Der die vorgebrachten Anregungen wurden

Brilon, den **25.11.05**

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Brilon hat in seinen Sitzungen am **29.09.05+24.11.05** Der die vorgebrachten Anregungen wurden
gemäß § 1 (8) BauGB sowie und diesen Bebauungsplan am 24.11.05 gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.

Brilon, den **25.11.05**

Der Bürgermeister
Die Schriftführer/in

Inkrafttreten
Die Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB sowie der Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme gemäß§ des Bebauungsplanes mit Begründung sind am **01.12.05** entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon öffentlich bekannt gemacht worden, Gemäß § 10 (3) BauGB tritt der Bebauungsplan mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Brilon, den **02.12.05**

Der Bürgermeister

Stadt Brilon
Ortsteil Wülfte

Bebauungsplan
Nr. 5
"Lübbers Wiese"

0 5 10 15 20 25 30
Maßstab 1: 500

NORD

Stand: 07.12.2005

Teamleiter: Dipl.-Ing. Christian Wilbertz

Hdrive/ Y:\B-Plan\06_5_Lübbers\Wiese\Bplan_Satzungsexemplar\Amort_Dez05_farbig.dwg