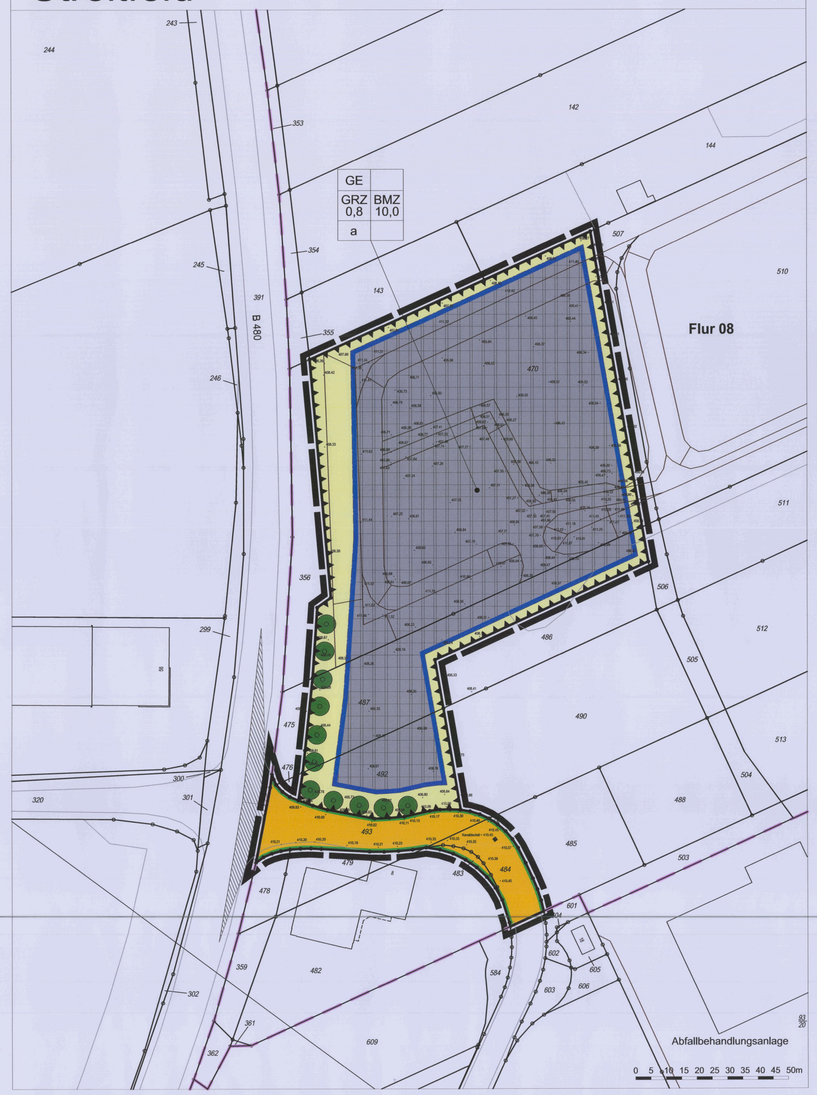
Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a

"Streitfeld"

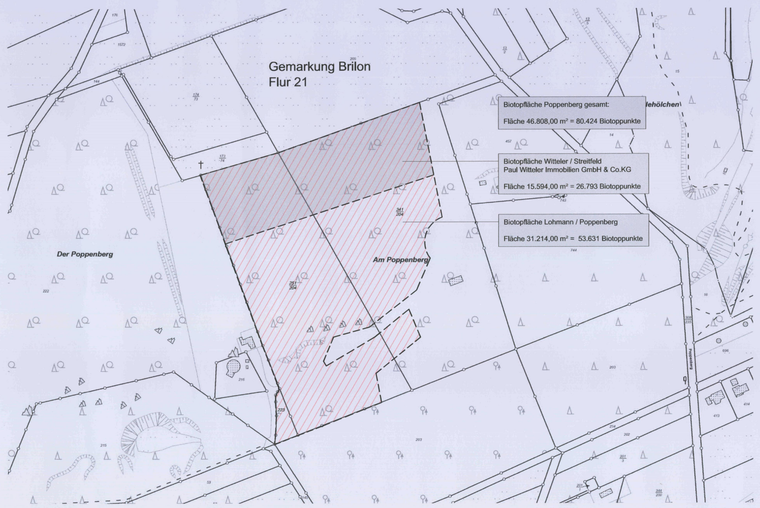
M 1:1000



Biotopfläche "Poppenberg" (ID Nr. BR.299.008)

M 1:3000

Darstellung der Ökokontofläche mit Kennzeichnung der Bereiche zur Kompensation



Präambel

Aufgrund der / des

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 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 8. 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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 der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 15.07.2021 den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 129 a "Streitfeld" als Satzung und die Begründung mit Umweltbericht, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a (1) BauGB beschlossen.

I. Erklärung der Planzeichen und Festsetzungen

Katastertamtliche Darstellung

Flur 08 Flurnummer

Flurgrenze

512 470 Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

34 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

406.32 topografischer Höhenpunkt

Kanaldeckel

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1 Gemäß § 8 (2) BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 8 (3) BauNVO zugelassen werden:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3 Nicht zulässig sind:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, auch wenn sie dem Gewerbebetrieb untergeordnet sind.
2. Vergnügungsstätten.
3. Einzelhandelsbetriebe.
   Ausnahme: Sog. "Annexhandel", sprich: Handeln mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen und der an Verkaufs- und Ausstellungsfläche dem Handwerk- oder produzierenden Betrieb deutlich untergeordnet ist.

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO ist sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an geeigneter Stelle zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (gem. §§ 16 und 19 BauNVO)

BMZ 10,0 Baumassenzahl (gem. §§ 16 und 21 (1) BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen gem §§ 16 und 18 BauNVO
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO auf 425 m.ü.NN. festgesetzt.

Gemäß § 16 (6) BauNVO von der Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ausgenommen sind technische Aufbauten, z.B. Kamine Lüftungs-, Heizungs- und Reinigungsanlagen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), im Sinne der offenen Bauweise, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Gebäude darf auch mehr als 50 m betragen.

Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche in dem Gewerbegebiet (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche in dem Gewerbegebiet (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreiecke
Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke im Bereich der Straße "Ostring" auf die "Möhnestraße" sind von baulichen Anlagen und die Sicht behinderndem Aufwuchs über einer Höhe von 0,80 m - gemessen OK Fahrbahn - freizuhalten.

Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich (§§ 1a Abs. 3 Sätze 2 und 3 sowie 9 Abs. 1a BauGB)

Aufgrund von § 1a Abs. 3 BauGB und der §§ 18 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch die mögliche Bebauung der mit diesem Plan ausgewiesenen Bauflächen durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes kompensiert.
Der Kompensationsbedarf des Eingriffs in den Naturhaushalt beträgt laut Umweltbericht 26.793 Biotoppunkte. Für den externen Ausgleich wird festgesetzt, dass auf einer Teilfläche von 15.594,00 m² der Grundstücke Gemarkung Brilon, Flur 21, Flurstücke 251/204 und 341/204 folgende Maßnahmen durchzuführen sind:
- Freistellung der Klippen
- Umwandlung des Fichtenbestandes in jungen Laubwald aus heimischen, bodenständigen Gehölzen, naturnahe Gestaltung des Waldrandes

Die Maßnahmen wurden bereits durchgeführt und sind über das Ökokonto ID Nr. BR.2.99.008 beim Hochsauerlandkreis registriert. Die genaue Lage der externen Ausgleichsfläche ergibt sich aus der Darstellung auf dieser Planurkunde.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kann durch Gerüche umliegender Betriebe und Einrichtungen beeinträchtigt werden. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird im gesamten Plangebiet daher folgendes festgesetzt:
Die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäude oder Gebäudeteile sind mit einer Lüftungstechnik auszustatten, die eine ausreichende Be- und Entlüftung mit geruchsfreier Frischluft gewährleistet. Dies kann durch den Einbau eines Lüftungsgerätes mit Aktivkohlefilter erreicht werden.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

vorgeschlagener Standort eines anzupflanzenden großkronigen Laubbaumes heimischer Art

Grenzen und Abgrenzungen (gem. § 9 (7) BauGB und §§ 1(4) und 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Erklärung der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächen-zahl	Baumassen-zahl
Bauweise	

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 (1) Nr. 1 BauONRW)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Werbeanlagen an Fassaden dürfen deren Oberkante nicht überragen. Werbeanlagen als Dachaufbauten sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Bodeneingriffe
   Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/937542, Fax.: 02761/937520, Email: melanie.roering@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).
2. 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 - 794-0) oder, falls diese nicht erreichbar ist, die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.
3. Altlasten
   Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291/94-0; Telefax: 0291/94-1140) unverzüglich zu informieren.
4. 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.
5. Sicherheit des Verkehrs
   Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur B 480 im Westen dürfen von den zukünftigen Bauvorhaben keine Auswirkungen von Rauch, Licht oder anderen Emissionen augehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße gefährden.
   Gemäß den Bestimmungen des § 9 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom befestigten Rand der Bundesstraße, nicht errichtet werden. In der Anbauverbotszone sind neben Hochbauten auch bauliche Anlagen, die für das Bestehen eines Betriebes existenziell sind, wie z.B. Feuerwehrzufahrten, nicht zulässig.
   Die auf die B 480 ausgerichteten Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von 40 m zum befestigten Rand der Bundesstraße dürfen nur Name und Art des Betriebes beinhalten. Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes bis zu 40 m vom befestigten Rand der Bundesstraße bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung nach § 9 FStrG. Des weiteren sind Werbeanagen außerhalb des 40 m Bereiches so zu gestalten, dass sie die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer nicht auf sich ziehen (Werbung in wechselnder, veränderlicher oder blinkender Form ist nicht zulässig).
   Die Beleuchtung der straßennahen Bebauung bzw. auf dem Gelände sowie das Fassadenmaterial ist so zu wählen, dass eine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ausgeschlossen ist.
6. Löschwasserbereitstellung
   Das in dem Bebauungsplangebiet benötigte Löschwasser kann von dem örtlichen Versorgungsträger Stadtwerke Brilon AöR nicht in ausreichender Menge bereit gestellt werden und ist durch seperate Maßnahmen des Objektschutzes bei den einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.
7. Vermeidungsmaßnahmen
   Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
   Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Verfahrensvermerke

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung von 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Stand der Planunterlage 21.4.2021

Brilon, den 28.9.2021

ÖBVI

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes (BPl) gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 15.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Brilon, den 16.07.2021

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde aufgrund der aktuellen Gesundheitslage (Corona-Pandemie) in alternativer Form durchgeführt. Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit haben die Vorentwürfe der Planunterlagen zu diesem Bebauungsplan in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschl. 05.02.2021 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 23.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Entwurfsunterlagen wurden zusätzlich in das Internetportal der Stadtplanungsabteilung der Stadt Brilon (https: //www.stadtplanung-brilon.de) eingestellt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Brilon, den 16.07.2021

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (SCOPING)
Die Vorentwürfe von Planwerk, Begründung, Umweltbericht, UVP-Prüfung und Artenschutzprüfung sowie weitere Bestandteile und Anlagen/Gutachten dieses BPl wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) Satz 1 und § 2 (2) i.V.m. § 4a BauGB am 29.12.2020 zur Unterrichtung und Äußerung - auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - zur Verfügung gestellt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.02.2021 gebeten.

Brilon, den 16.07.2021

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (1. OFFENLEGUNG)
Die Entwürfe von Planwerk, Begründung, Umweltbericht, UVP-Prüfung und Artenschutzprüfung sowie weitere Bestandteile und Anlagen/Gutachten dieses BPl sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung, der Hinweis nach § 3 (2) Satz 2, 2. Halbsatz BauGB sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar sind, sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 05.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Offenlegungsunterlagen wurden zusätzlich in das Internetportal der Stadtplanungsabteilung der Stadt Brilon: https://www.stadtplanung-brilon.de eingestellt.

Brilon, den 16.07.2021

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Entwürfe von Planwerk, Begründung, Umweltbericht, UVP-Prüfung und Artenschutzprüfung sowie weitere Bestandteile und Anlagen/Gutachten dieses BPl wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) und § 4 a i.V.m. § 2 (2) BauGB am 12.05.2021 zugesandt bzw. über das Internetportal der Stadtplanungsabteilung der Stadt Brilon: https://www.stadtplanung-brilon.de zur Verfügung gestellt. Es erfolgten Hinweise auf Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und den Inhalt der elektronisch bereitgestellten Bekanntmachung.
Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.06.2021 gebeten.

Brilon, den 16.07.2021

Bürgermeister

ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen aus allen Beteiligungsverfahren gemäß § 1 (7) BauGB beraten und diesen BPl, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Brilon, den 16.07.2021

Bürgermeister Schriftführerin

AUSFERTIGUNG
Dieser BPl, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Brilon, den 16.07.2021

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 01.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann dieser BPl, die Begründung mit Umweltbericht, weitere Bestandteile und Anlagen/Gutachten sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB eingesehen werden können. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 (2) BauGB hingewiesen.

Gemäß § 10 (3) BauGB tritt dieser Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der in Kraft getretene Bebauungsplan wurde nebst Begründung mit Umweltbericht, allen weiteren Bestandteilen und Anlagen und der zusammenfassenden Erklärung in das Internetportal der Stadtplanungsabteilung der Stadt Brilon: https://www.stadtplanung-brilon.de eingestellt.

Brilon, den 02.12.2021

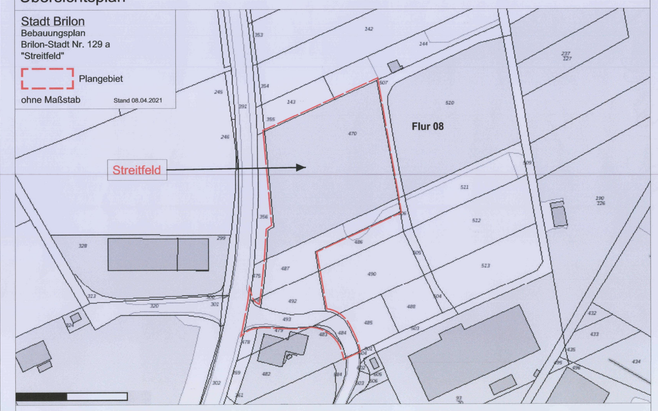
Bürgermeister

BESCHEINIGUNG
Die Übereinstimmung dieses BPl einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Brilon, den .....

ÖBVI

Übersichtsplan



Stadt Brilon
Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a

„Streitfeld“

Stand: 15.07.2021

Planverfasser:

LOHMANN von ROSENBERG ARCHITEKTEN

Hochbau Stadt- und Landschaftsplanung Projektentwicklung Denkmalpflege
59929 Brilon Kapellenstraße 25 Tel (02961)9629-0 Fax 9629-19
Brilon, den 15.07.2021 Eckhard Lohmann, Dipl.-Ing. Architekt

BRILON DRESDEN KÖLN