



Verfahrensvermerke

Geometrische Eindeutigkeit
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 19.03.1990 insoweit die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. *des beschleunigt wird dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis im Liegenschaftskatasteramt Kreis Emsler über ein ÖBVI Der Landrat 5643 Liegenschaftskatasteramt im Auftrag R. Grottel*

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
 Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 27.10.2020 beschlossen, die Aufstellung 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 15.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Brilon, den 02.02.2022
U. Rühl
 Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (4) Satz 1 BauGB wurde durch eine Bürgerversammlung am 29.10.2020 durchgeführt.
 Art, Ort und Zeit der Veranstaltung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 15.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Brilon, den 02.02.2022
U. Rühl
 Der Bürgermeister

Ziele der Raumordnung
 Die Planungsabsicht ist der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg unter der Nr. 2/2020 am 04.11.2020 gemäß § 34 (1) LPlG NRW und am 16.02.2021 gemäß § 34 (5) LPlG NRW zur landesplanerischen Abstimmung vorgelegt worden.
 Brilon, den 02.02.2022
U. Rühl
 Der Bürgermeister

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung und Anlagen wurde den betroffenen 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 zugesandt bzw. über das Internetportal der Stadtplanungsabteilung <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 22.03.2021 gebeten.
 Brilon, den 02.02.2022
U. Rühl
 Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlegung)
 Der Entwurf 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 ausgelegt.
 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. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Offenlegungsunterlagen wurden zusätzlich in das Internetportal der Stadtplanungsabteilung <https://www.stadtplanung-brilon.de> eingestellt.
 Brilon, den 02.02.2022
U. Rühl
 Der Bürgermeister

Abwägung und Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 01.02.2022 über die eingegangenen Stellungnahmen aus allen Beteiligungsverfahren gemäß § 1 (7) BauGB beraten und abgewogen und diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.
 Brilon, den 02.02.2022
U. Rühl
 Der Bürgermeister
 Schriftführer/in

Ausfertigung
 Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
 Brilon, den 02.02.2022
U. Rühl
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 02.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann dieser Bebauungsplan 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 02.02.2022 in Kraft. Der in Kraft getretene Bebauungsplan wurde mit seinen Bestandteilen und Anlagen in das Internetportal der Stadtplanungsabteilung <https://www.stadtplanung-brilon.de> eingestellt.
 Brilon, den 02.02.2022
U. Rühl
 Der Bürgermeister

I. Zeichnerische Festsetzungen / Planzeichen

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches** gem. § 9 (7) BauGB
 ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 WA/2Wo Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Anzahl der Wohnungen i.V.m. text. Festsetzung Nr. 1 gem. § 4 BauNVO
- Zulässig sind gem § 4 (2):
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstzahl gem. § 16 (4) BauNVO
- II
 0,4 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 0,8 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- FH max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO
 Firsthöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Höchstsmaß
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
 nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen, hier zugunsten der Versorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind** gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB
 Beim Straßenbau entstehende Böschungen auf den privaten Grundstücksflächen:
- Aufschüttung
 Abgrabung
- Sonstige erläuternde Planzeichen**
- 29 Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- Grenze der Flur
- 462,35 TOP-Aufnahme ÜNH-N
- 14 Bemaßung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (informell)

II. Textliche Festsetzungen

- Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 1. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern auf zwei beschränkt. Bei Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig.
- Stellplätze und Garagen** gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 2. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Bei ungerader Anzahl ist aufzurunden. Überdachte Stellplätze haben einen Abstand von mind. 6,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der seitliche Abstand hat mind. 1,00 m zu betragen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 3. Pro angefangener 200 m² sonstiger nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbaum sowie 10 Sträucher heimischer und standortgerechter Art anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauONW
 4. Dachgestaltung
 Die Dachneigung wird mit 20° - 40° festgesetzt. Zulässig sind Sattel- Walm- und Krüppelwalmdächer. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind überdachte Stellplätze Garagen und Nebenanlagen. Farblich glasierte Dachpfannen oder andere spiegelnde, glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Bei Doppelhäusern sind eine einheitliche Dachform und -neigung zu verwenden.
5. Fassaden
 Die Gestaltung der Fassaden ist so vorzunehmen, dass Sockelgeschosse - sofern der Wille besteht diese gestalterisch von der übrigen Fassade abzusetzen - als sichtbares Bruchsteinmauerwerk ausgebildet werden. Bei einer Ausführung des Sockelgeschosses mit Putz ist der Putz dunkelfarbig gegenüber der übrigen Fassade abzusetzen. Die übrigen Außenwandflächen sind als weißer Putz, weißer Kalksandstein, Schiefer oder entsprechend schieferfarbiger Kunstschiefer, naturfarbene Holzverkleidung, Fachwerk in schwarz, Ausfachung in weißem Putz oder weißem Kalksandstein auszuführen. Erdfarbene Klinker werden zugelassen. Durch diese Gestaltungsvorschriften soll die ortstypische Bauweise unterstützt werden.
6. Stellplätze und Garagen
 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist für die Garagenanlagen ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. Ziel ist es, vor den Garagen / überdachten Stellplätzen genügend Platz zum Abstellen eines Autos bereitzustellen, ohne öffentliche Verkehrsflächen in Anspruch zu nehmen. Der seitliche Mindestabstand einer Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche hat mind. 1 m zu betragen, um so den Straßenraum visuell nicht zu sehr einzuengen. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Bei ungerader Anzahl ist aufzurunden. Hierdurch wird ein erhöhtes Aufkommen des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum weitestgehend vermieden.

III. Hinweise

Denkmalpflege
 Bei Bodengriffen 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. 02961/794-0; 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 Bodenbelastung mit Schwermetallen hat ergeben, dass auf den Flächen eine geogene Bleibelastung und teils auch eine Belastung mit Cadmium vorhanden ist. Auf das Merkblatt und die Handlungsempfehlungen des Hochsauerlandkreises für den Umgang mit schwermetallbelasteten Böden im Stadtgebiet Brilon wird an dieser Stelle hingewiesen. Im Zuge der Bebauung anfallender Bodenaushub ist auf Boden- und Bauschuttdeponien im Stadtgebiet zu beseitigen.

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 Dräneneinrichtungen 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 Tonsperrern 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 Bauleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von Quartiernutzung sind.

Gestaltung der nicht baulich genutzten Flächen
 Entsprechend § 8 (1) BauONRW 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.

Gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB
 Die anfallenden Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zuzuordnen.

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.

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. 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822) in der zurzeit gültigen Fassung
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) in der zurzeit gültigen Fassung

hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 01.02.2022 den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 143 "Hellehohweg - Frankenweg" als Satzung und die Begründung beschlossen.

| | |
|---|--|
| Auftraggeber-Zeichnungsnummer: ----- | Planer-Zeichnungsnummer: 606-001-00-B4-01-01-00 |
|---|--|

Satzungsfassung

| | | |
|---|---|--|
| Stadt Brilon Am Markt 1 59929 Brilon | | |
| Plotname 606-001-00-B4-01-01-00.pdf Datum 06.01.2022 Blattgröße L 78 x 1087,0352 Projektierer: Ca gez.: Ma | Auftraggeber Stadt Brilon Am Markt 1 59929 Brilon | |
| Maßstab 1:1000 | Projekt Bebauungsplan Nr. 143 "Hellehohweg - Frankenweg" | |
| 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