



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. 686), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353)
• § 2 Abs. 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)
• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planiinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1911 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 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
• Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1528) in der zurzeit gültigen Fassung
• Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz - UVPG NRW) vom 29. April 1992 (GV. NW. S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193) in der zurzeit gültigen Fassung
hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am _____ den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 145 "An den Galmeibäumen" als Satzung und die Begründung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 5 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO) Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (gem. §§ 16 und 19 BauNVO)

GFZ 0,6 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (gem. §§ 16 und 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO Firsthöhe gemessen vom tiefsten Geländepunkt als Höchstmaß

FHmax =

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

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

Einzelhäuser zulässig (gem. § 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (gem. § 23 (1) BauNVO)

4. Zuweisungen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4

In den nicht überbauten Flächen sind Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck Wohnen dienen (§ 14 BauNVO). Darunter fallen insbesondere Zuweisungen, Stellplätze und Garagen.

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE Anzahl der Wohnungen als Höchstmaß

6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

7. Sonstige Planzeichen

GFZ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im nördlich festgesetzten 2 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Betreiber der Versorgungsleitungen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet und keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und/oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Veränderungen der Geländehöhen im Schutzstreifen sind mit dem Betreiber/Eigentümer der Stromversorgungsanlage abzustimmen.

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

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW

SD Für die Wohngebäude sind nur Satteldächer, Walmd- und Krüppelwalmdächer zulässig.

C. Sonstige Darstellungen

783 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Gebäude

454,39 Geländehöhe

452,8 Geplante Höhenlage der Verkehrsfläche

Geplante / Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Mittelspannungskabel

Geogen belastete Böden

D. Hinweise

Denkmalfürsorge Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (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 LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Telefax: 02761/937520) 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(4) Denkmalschutzgesetz NW).

Brilon, den 10.06.2022

Hochsauerlandkreis

Fachdienst: 43

Liegenschaftskataster

Vermessung

Im Auftrag

BRUNNEN

8

BRUNNEN

BRUNNEN

BRUNNEN

BRUNNEN

BRUNNEN

BRUNNEN

BRUNNEN

BRUNNEN

BRUNNEN

Bodendenkmalschutz

Vor baulichen Maßnahmen sind Bohrungen zur Erkundung des Untergrundes durchzuführen. Sofern Hohlräume festgestellt werden, ist vor einer Verfüllung der Bohrbohrer zur Prüfung an den LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520; E-Mail: melanie.roehring@lwl.org) zu senden. Da Hohlräume im Gestein Fossilien enthalten könnten, sind in diesem Fall die Bodenarbeiten umgehend einzustellen und das LWL-Museum für Naturkunde zu benachrichtigen (Ansprechpartner: Herr. Dr. Christian Pott, 0251/65916916, E-Mail: christian.pott@lwl.de).

Bergbau

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.

Kampfmittel

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.

Allianz

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 Bodenbelastungen

In dem gekennzeichneten Bereich von drei Grundstücken im Norden und Westen ist der Mutterboden abzuschleifen und fachgerecht zu entsorgen. Eine Wiederverwertung ist wegen der hohen geogenen Belastungen mit Schwermetallen auf den Grundstücken nicht möglich. Sofern Mutterboden oder anderer Bodenaushub von kontaminierten (hier geogenen) Standorten stammt, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung nur unter eingeschränkten Voraussetzungen möglich. Sind diese nicht erfüllt, ist der Bodenaushub in zugelassenen Anlagen zu beseitigen. Die späteren nicht überbauten Gartenflächen sind mit einer mindestens 60 cm starken und gutachterlich bescheinigten, unbelasteten Bodendecke zu überschütten. Erdbaumaßnahmen sind zu dokumentieren und gegenüber dem Fachdienst „Abfallwirtschaft und Bodenschutz“ des Hochsauerlandkreises, Steinstraße 27, 59872 Meschede, auf Verlangen nachzuweisen. Der Fachdienst „Abfallwirtschaft und Bodenschutz“ des Hochsauerlandkreises ist bei Bauvorhaben im gekennzeichneten Bereich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Geologische Gegebenheiten

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

Gestaltung der nicht baulich genutzten Flächen

Entsprechend § 8 Abs. 1 BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Rückenstützen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen ein Geländestreifen zur Herstellung von Rückenstützen von Kantensteinen bereit zu stellen, der im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer verbleibt. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB verwiesen.

Artenschutzregelungen

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes und Gehölzschnitte müssen zum Schutz europäischer Vogelarten und Brutvögel außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Sofern ein Artenschutzkundler bei Beginn der Baufeldräumung innerhalb dieser Zeit die genannten Vogelarten und brütende Vögel nicht feststellt und damit keine Verbotstatbestände ausgelöst werden, kann hiervon nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises eine Ausnahme erteilt werden. In den privaten Gärten wird die Anlage von Wildblumenwiesen empfohlen.

Beleuchtung

Es erfolgt der Hinweis, dass zum Schutz von Fledermäusen und Insekten eine Beleuchtung nur an Orten, an denen sie gebraucht wird und so lange sie gebraucht wird, stattfinden sollte. Der Leuchtkegel sollte auf den notwendigen Bereich begrenzt und insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.

Einsichtnahme in gesetzlichen 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.

E. Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Übersichtskarte

1 : 5.000



Stadt Brilon

Bebauungsplan Brilon-Stadt

Nr. 145

"An den Galmeibäumen"

Maßstab 1 : 500

Stand: 05.05.2022

Planerstellung: BKR Essen

Heckstraße 59

45239 Essen

Tel.: 0201/491573 / Fax: 0201/494117

BRUNNEN

BRUNNEN

BRUNNEN

BRUNNEN

BRUNNEN

Verfahrensvermerke

Aufstellung Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 06.05.2022 beschlossen, diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss und der Hinweis nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 20.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch eine Bürgerversammlung am 19.08.2021 durchgeführt. Art, Ort und Zeit der Veranstaltung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 20.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlegung) Die Entwürfe von Planwerk und Begründung, die Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG NRW, die Artenschutzrechtliche Prüfung und weitere Anlagen haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis 21.03.2022 öffentlich ausliegen.

Beteiligung der berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Die Entwürfe von Planwerk und Begründung, die Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG NRW, die Artenschutzrechtliche Prüfung und weitere Anlagen wurden den berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3, § 2 Abs. 2 und § 4 a BauGB mit Schreiben vom 17.02.2022 zugesandt bzw. über das Internetportal der Stadtplanung Brilon (www.stadtplanung-brilon.de) zur Verfügung gestellt. Es erfolgten Hinweise auf Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und den Inhalt der elektronisch bereitgestellten Bekanntmachung.

Abwägung und Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 05.05.2022 über die eingegangenen Stellungnahmen aus allen Beteiligungsverfahren gemäß § 1 Abs. 7 BauGB beraten und diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und Begründung beschlossen.

Ausfertigung Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 16.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann dieser Bebauungsplan mit der Begründung, der Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG NRW und seinen Anlagen eingesehen werden können. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB tritt dieser Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der in Kraft getretene Bebauungsplan wurde nebst Begründung sowie allen weiteren Bestandteilen und Anlagen in das Internetportal der Stadtplanung Brilon (www.stadtplanung-brilon.de) eingestellt.

Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.03.2022 gebeten.

Brilon, den 06.05.2022

Brilon, den 06.05.2022