



PRAEBEL

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S.479) / GV NW 2023 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Ausführung des Betreuungsgesetzes und zur Anpassung des Landesrechts vom 03.04.1992 (GV NW S.124) und des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) in Verbindung mit dem Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S.623) hat der Rat der Stadt Brilon am diesen Bebauungsplan Nr. 63 a „Am Poppenberg - Engerweg“ zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung vom beigefügt.

Brilon, den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

A. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, ABS. 1, NR. 1, BauGB)
WA
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO.)
 Zulässig sind:
 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

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) Bau NVO sind allgemein zulässig:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. die Ziffern 2, 3, 4 und 5 gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gem. § 14 (1) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, ABS. 1, NR. 1, I.V.M. § 9, ABS. 2 BauGB, SOWIE §§ 16 - 20 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,3 - als Höchstgrenze -
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,6 - als Höchstgrenze - gem. § 20(3) BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Außenbalkonen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und Umfassungswände mitzurechnen.

I Zahl der Vollgeschosse

TH 1 Höhenfestsetzungen gem. § 9, Abs. 2, BauGB
 Die Traufhöhe - das ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut - darf zwischen 2,75 m und 3,25 m über der Fahrbahnoberkante liegen. Bezugspunkt ist die in der Mitte des geplanten Gebäudes liegende Fahrbahnoberkante.

FH 1 Die Firsthöhe darf maximal 9,50 m über der Fahrbahnoberkante liegen. Bezugspunkt ist die in der Mitte des geplanten Gebäudes liegende Fahrbahnoberkante.

TH 2 Die Traufhöhe - das ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut - darf an keiner Stelle höher als 5,85 m über dem Urgelände - das ist die derzeitige Geländehöhe ohne Mutterbodenbeitrag - liegen.

FH 2 Die Firsthöhe darf an keiner Stelle mehr als 11,85 m über dem Urgelände - das ist die derzeitige Geländehöhe ohne Mutterbodenbeitrag - liegen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, (§ 9, ABS. 1, NR. 2 BauGB, SOWIE §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise
 nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

B Baugrenze

Ü Überbaubare Grundstücksflächen
 Die tatsächlichen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung und in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über die Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Die Abstände der überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht festgelegt sind, graphisch zu ermitteln.

N Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:
 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind als Ausnahme zulässig.
 Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9, ABS. 1, NR. 11 UND ABS. 6 BauGB)

M Verkehrsberuhigte Mischflächen
F Fußwege, Durchfahrspalle

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9, ABS. 1, NR. 10 UND ABS. 2 BauGB)

Nutzung Verkehrsfläche
 Festsetzung der Höhenlage für:
 a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
 b) Anpflanzungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB

Nebenanlagen und Anpflanzungen sind bis zu einer Höhe von 0,60 m über der Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig.
 Stellplätze nach § 12 BauNVO sind innerhalb der Sichtflächen nicht zulässig.

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9, ABS. 1, NR. 12 UND ABS. 6 BauGB)

W Stellplatz für Abfallbehälter und deren Zuordnung

GRÜNLÄCHEN (§ 9, ABS. 1, NR. 15 UND ABS. 6 BauGB)
 öffentliche Grünflächen
 Kinderspielfläche
 öffentliche Grünfläche
 Bolzplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9, ABS. 1, NR. 20, 25 UND ABS. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Wasserlauf mit Ufervegetation -

Zur Neuanpflanzung dürfen nur bodenständige, heimische Laubgehölze verwendet werden (siehe Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften).
 Für das Betreten der Grundstücke und für die Unterhaltung des Wasserlaufes gelten die Vorschriften des Landeswassergesetzes (LWG).
 Bei Anpflanzungen ist das Nachbarrecht zu beachten.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 anzapflanzende Bäume

FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 zu erhaltende Bäume

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9, ABS. 7, BauGB)

P Plangebietsgrenze

ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16, ABS. 5, BauNVO)

z.B. von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes. Auch die Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsrichtlinien.

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Aufgrund der §§ 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden folgende Flächen auf denen Eingriffe in die Naturhaushalt zu erwarten sind durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert.
 Eingriffe durch die Anlage von Straßen- und Wegflächen werden gemäß § 8a BNatSchG der Ausgleichsmaßnahme:
 - Öffnen eines verrohrten Bachlaufes- und
 - Neuanpflanzung einer Baumreihe (27 Hochstämme) entlang des Bachlaufes- zugewendet.
 Eingriffe auf der Gemeindefläche werden gemäß § 8a BNatSchG teilweise auf dem Grundstück:
 - Neuanlage eines Pflanzstreifens- ausgeglichen.
 Eingriffe auf den privaten Grundstücksflächen werden gemäß § 8a BNatSchG teilweise auf dem Grundstück:
 - Anpflanzungen von Bäumen auf dem Grundstück- ausgeglichen,
 - sonst der Anlage von Sammelgleichmaßnahmen
 - Neuanlage eines Pflanzstreifens (A1)-
 - Neuanlage einer Pflanzfläche (A2)- zugewendet.
 Eingriffregelung zur 1. Änderung:
 Aufgrund der §§ 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden folgende Flächen, auf denen Eingriffe in die Naturhaushalt zu erwarten sind, durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert:
 - Eingriffe auf den Straßenverkehrsflächen werden gemäß § 8 a BNatSchG der Ausgleichsmaßnahme:
 - Ökologischer Ausgleich wird im Ortsteil Messinghausen am Bachlauf der Biele innerhalb der Ortanlage durchgeführt. Am Bach wird eine Uferbefestigung aus Beton durch eine naturnahe Befestigung ersetzt.
 Eingriffe auf privaten Grundstücksflächen werden gemäß § 8 a BNatSchG den Ausgleichsmaßnahmen:
 - der Hausgärten und die öffentliche Grünfläche im Plangebiet festgesetzt.

B. FESTSETZUNGEN VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 81 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Landesbauordnung (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV NW S.419), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S.802) in Verbindung mit § 9, Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

SWD 35-45°

- Dachneigung z.B. 35° bis 45°
 Sowohl Satteldach, Walmdach als auch Krüppelwalmdach zulässig
- Die Dachdeckung hat in gedeckten Farben - dunkelgrau oder anthrazit - zu erfolgen
- Es sind folgende Begründungen vorzunehmen:
 a) Auf Böschungflächen, die 1:2 und steiler angelegt werden, sind flächendeckende Anpflanzungen im Verband 1,0 x 1,0 m mit Gehözen der nachstehenden Pflanzenliste anzulegen und zu unterhalten.
 Je angelegene 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird die Pflanzung eines hochstammigen Baumes, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm in 1 m Höhe über Bodenfläche festgesetzt.
 Das Nachbarrecht ist zu beachten.

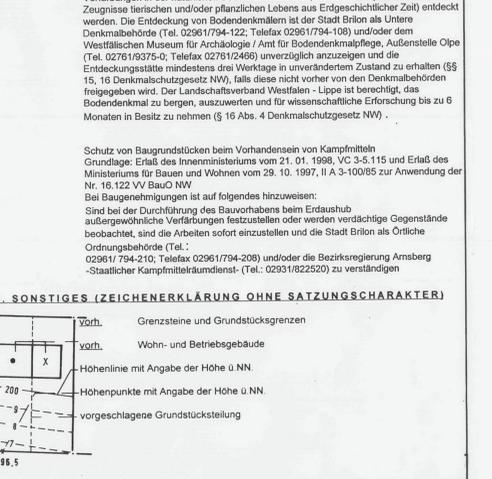
Pflanzenliste

| Deutsche Bezeichnung | Botanische Bezeichnung |
|----------------------|------------------------|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Eiche | Fagus excelsior |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Roterle | Alnus glutinosa |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Besenginster | Cytisus scoparius |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Gemeiner Holunder | Sambucus nigra |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Hasel | Corylus avellana |
| Traubenholunder | Sambucus racemosa |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Schlehdorn | Prunus spinosa |
| Rosa-Rose | Salix canina |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Bruch-Weide | Salix fragilis |

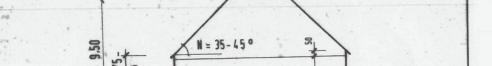
C. HINWEIS

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 Zeile Denkmalbehörde (Tel. 02961/794-122; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope (Tel. 02761/93375-0; 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, auszusortieren und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

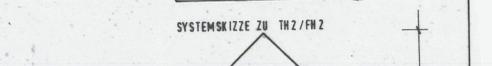
D. SONSTIGES (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)



SYSTEMSKIZZE ZU TH1 / FH1



SYSTEMSKIZZE ZU TH2 / FH2



1. ordentliche Änderung

SATZUNG DER STADT BRILON
Bebauungsplan Nr. 63 a
'Am Poppenberg - Engerweg'
 Maßstab 1 : 500

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des Katasters mit dem Nachweis vom übereinstimmt und geometrisch eindeutig ist. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990.
 Brilon, den ..02.07.96.....
 (S) ..gez. Drescher, öbvl

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) am 23.06.1994 durch den Rat der Stadt Brilon beschlossen worden. Der Beschluß ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 15.07.1994.. bekannt gemacht worden.
 Brilon, den ..02.07. 19 96.....
 (S) ..gez. Schüle.....

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 28.09.1995... den Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 WoBauEiRG)
 Brilon, den ..02.07. 19 96.....
 ..gez. Schüle..... (S)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB v. 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) i.V.m. § 2 Abs. 3 WoBauEiRG v. 17.05.1990 (BGBl. I S.926) in der Zeit vom ..1.02.1996.. bis ..15.02.1996.. öffentlich ausliegen.
 Ort und Zeit der Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 04.01.1996.. bekannt gemacht worden.
 Brilon, den ..02.07. 19 96.....
 ..gez. Schüle..... (S)

Der Rat der Stadt Brilon hat am 18.04.1996 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) beschlossen.
 Brilon, den ..02.07. 19 96.....
 ..gez. Schüle..... (S)

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 27.06.1996 den planungsrechtlichen Teil dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) als Satzungsbeschluss und die Begründung beschlossen.
 Brilon, den ..02.07. 19 96.....
 ..gez. Schüle..... (S)

Der Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidenten Arnsberg am ..01.02.1996.. gemäß § 11 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) angezeigt worden.
 Brilon, den ..02.07. 19 96.....
 ..gez. Schüle..... (S)

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB v. 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) sowie der Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtmöglichkeit dieses Bebauungsplanes mit Begründung sind am ..03.07.1996.. entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 BauGB am ..03.07.1996.. rechtskräftig.
 Brilon, den ..02.07. 19 96.....
 ..gez. Schüle..... (S)

Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bezeugt.
 Brilon, den ..02.07. 19 96.....
 ..gez. Schüle..... (S)

Planverfasser:
hoe HUBERT OSSENBERG-ENGELS ARCHITEKTEN INGENIEURE
 KAMPENSTRASSE 2, 58762 ALTENA-DAHLE
 Altena, den ..02.07. 19 96.....

Satzungsbeschluss und Ausfertigung
 Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 28.02.2003 über den vorgebrachten Anregungen nach § 1 Abs. 6 BauGB beraten und diese 1. ordentliche Änderung des Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 63 a mit Begründung sind am 13.03.2003 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon ordentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt diese 1. ordentliche Änderung des Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 63 a, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
 Brilon, den 27.02. 2003
 Der Bürgermeister gez. Schrewe
 Die Schriftführerin gez. Mirbach

Rechtskraft
 Der Satzungsbeschluss sowie der Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtmöglichkeit dieser 1. ordentlichen Änderung des Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 63 a mit Begründung sind am 13.03.2003 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon ordentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt diese 1. ordentliche Änderung des Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 63 a gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
 Brilon, den 14.03. 2003
 Der Bürgermeister
 gez. Schrewe