Stadt Brilon
Bebauungsplan Nr. 149 "Gewerbegebiet westlich der Hunderbecke"

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topografie (Stand: 06.10.2023) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Brilon, den _____________

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 10.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Gewerbegebiet westlich der Hunderbecke" gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 16.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Brilon, den _____________

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 08.12.2022 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Ort und Dauer sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 30.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Brilon, den _____________

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Unterrichtung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB i. V. m. § 2 (2) BauGB wurde am 29.12.2022 durchgeführt. Ihnen wurde gemäß § 4 (1) BauGB vom 29.12.2022 bis zum 31.01.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Brilon, den _____________

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlegung)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 11.12.2023 bis 12.01.2024 gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung in dem o.g. Zeitraum zugänglich gemacht.

Die Information, dass die Planunterlagen über das Internetportal der Stadtplanungsabteilung der Stadt Brilon: https://www.stadtplanung-brilon.de eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist und Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 30.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung findet sich ebenfalls der Hinweis nach § 3 (2) Satz 4, 2. Halbsatz BauGB.

Brilon, den _____________

Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) i.V.m. § 2 (2) BauGB am TT.MM.JJJJ 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 TT.MM.JJJJ gebeten.

Brilon, den _____________

Bürgermeister

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am TT.MM.JJJJ über die eingebrachten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 1 (7) BauGB beraten und den planungsrechtlichen Teil des Entwurfs dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text gemäß § 10 (1) BauGB, als Satzung und die Begründung und den Umweltbericht dazu beschlossen.

Brilon, den _____________

Bürgermeister

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Brilon vom TT.MM.JJJJ überein.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Brilon, den _____________

Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann. Gemäß § 10 (3) BauGB tritt der Bebauungsplan mit Bekanntmachung in Kraft.

Brilon, den _____________

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE) (§§ 1 und 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

1. Einzelhandelsbetriebe
   Ausgenommen von diesem Ausschluss ist gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO der "Annexhandel" (Handel mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen, sofern ihre Verkaufs- und Ausstellungsfläche dem Handwerks- oder produzierendem Betrieb deutlich untergeordnet ist.)

Die unter § 8 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§16 (2) Nr.1 und §19 BauNVO)

10,0 — Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß (§16 (2) Nr.1 und §21 BauNVO)

OK — Höhe baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß (§16 (2) Nr.4 und §18 BauNVO), hier 425 m ü. NHN

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen ist Normalhöhen-Null (NHN - Bezugsfläche für die Höhe über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)).

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe für betriebsbedingt erforderliche Silos sowie für technisch erforderliche Bauteile, wie Antennen, Schornsteine und Krananlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise i. S. von § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung der Baukörper, definiert.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche (§23 (1) und (3) BauNVO)

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

Private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäude oder Gebäudeteile sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 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.

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

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Straucharten (Pflanzqualität: 3-5 Triebe, 100-120cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80-100cm bei schwach wachsenden Sträuchern) und Bäumen II. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175cm) gemäß empfohlener Artenliste im dichten Heckenverbund (Pflanzabstand 1,00 x 2,00 m im Dreiecksverband) zu bepflanzen.

Empfohlene Artenliste:

Bäume II. Ordnung:

- Vogel-Kirsche (Prunus avium),
- Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
- Feld-Ahorn (Acer campestre),
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Wildbirne (Pyrus communis),
- Wildapfel (Malus sylvestris),
- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa),
- Weiden (Salix spec.),
- Faulbaum (Rhamnus frangula),
- Sand-Birke (Betula pendula)

Sträucher:

- Schlehe (Prunus spinosa),
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
- Haselnuss (Corylus avellana),
- Hunds-Rose (Rosa canina),
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
- Faulbaum (Rhamnus frangula),
- Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea),
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus),
- Ohr-Weide (Salix aurita),
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Sonstige Planzeichen

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

Örtliche Bauvorschriften (§ 89 (2) BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Fassaden- / Wandflächengestaltung

Das Fassadenmaterial ist so zu wählen, dass eine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ausgeschlossen ist.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für die ansässigen Betriebe und deren Produkte an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig.

An das Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante des Gebäudes (Traufhöhe bzw. Fassade) nicht überschreiten. Werbeanlagen als Dachaufbauten sind unzulässig.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer nicht auf sich ziehen. Werbung in wechselnder, veränderlicher oder blinkender Form ist nicht zulässig.

Beleuchtung

Die Beleuchtung der Bebauung bzw. auf dem Gelände ist so zu wählen, dass eine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ausgeschlossen ist.

Sonstige Darstellungen

25,9 — Bemaßung, z.B. 22,0 m

Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

746 — Flurstücksnummer, z.B. Nr. 746

12 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Abzubrechendes Gebäude

301.97 — Geländehöhe im Bestand

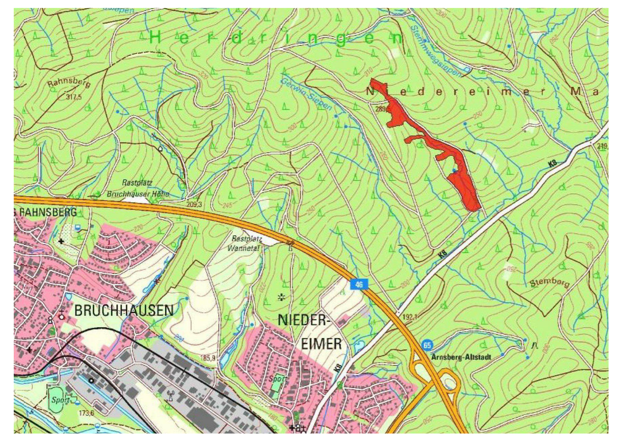
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Anbauverbotszone

20 Meter-Abstandslinie zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 480 gem. § 9 FStrG

Gemäß den Bestimmungen des § 9 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, 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.

Darstellung der externen Kompensationsmaßnahme



Lage der Kompensationsfläche (rote Fläche) auf Grundlage der Topografischen Karte: Stadt Arnsberg, Gemarkung Niedereimar, Flur 2, Flurstück 400 tw. (© Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, November 2023)

Kennnummer Ökokonto-Fläche: Ö-FUE_H-004 "Siepen Schwarzwaldstraße"

Hinweise

1. Artenschutz

Räumungs- und Rodungsarbeiten

Erforderliche Rodungs- und Räumungsarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchführen.

Hinweise für die Bauausführung

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigungen geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

2. Kampfmittel

Den 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 Eintreten 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 Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291/ 94-1674) unverzüglich zu informieren.

4. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

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 und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NW).

5. 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.

6. Geogene Belastungen

Im Stadtgebiet von Brilon gibt es lokal großflächige natur- bzw. bergbaubedingt erhöhte geogene Schwermetallgehalte. Flächendeckende Erhebungen über die Belastungen liegen nicht vor. Auf das Merkblatt und die Handlungsempfehlungen des Hochsauerlandkreises für den Umgang mit schwermetallbelasteten Böden im Stadtgebiet Brilon wird an dieser Stelle hingewiesen.

7. Löschwasserbereitstellung

Das in dem Bebauungsplangebiet benötigte Löschwasser kann von dem örtlichen Versorgungsträger Stadtwerke Brilon AöR nicht in ausreichender Menge bereitgestellt werden und ist durch separate Maßnahme des Objektschutzes bei den einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

8. Gestaltung der nicht baulich genutzten Flächen

Entsprechend § 8 (1) BauO NRW 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.

9. Beleuchtung

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

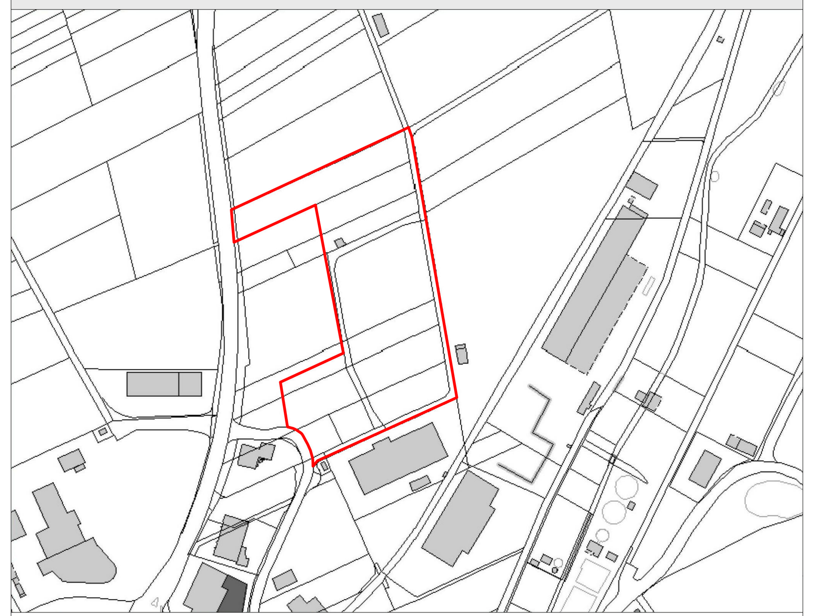
10. Einsichtnahme in gesetzliche Grundlagen und Vorschriften

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.

11. Geometrische Liniendarstellung

Wo im Bebauungsplan Baugrenzen dicht neben der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gezeichnet sind, liegen diese als Festsetzung geometrisch zusammen auf einer Linie.

Übersichtslageplan M 1:5.000



Stadt Brilon

Bebauungsplan Nr. 149
"Gewerbegebiet westlich der Hunderbecke"

Entwurf	Bearbeitungsstand: 30.11.2023
	Lagesystem: ETRS89_UTM32
	Plandatei: 2202116BP_231130

Planbearbeitung

Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke