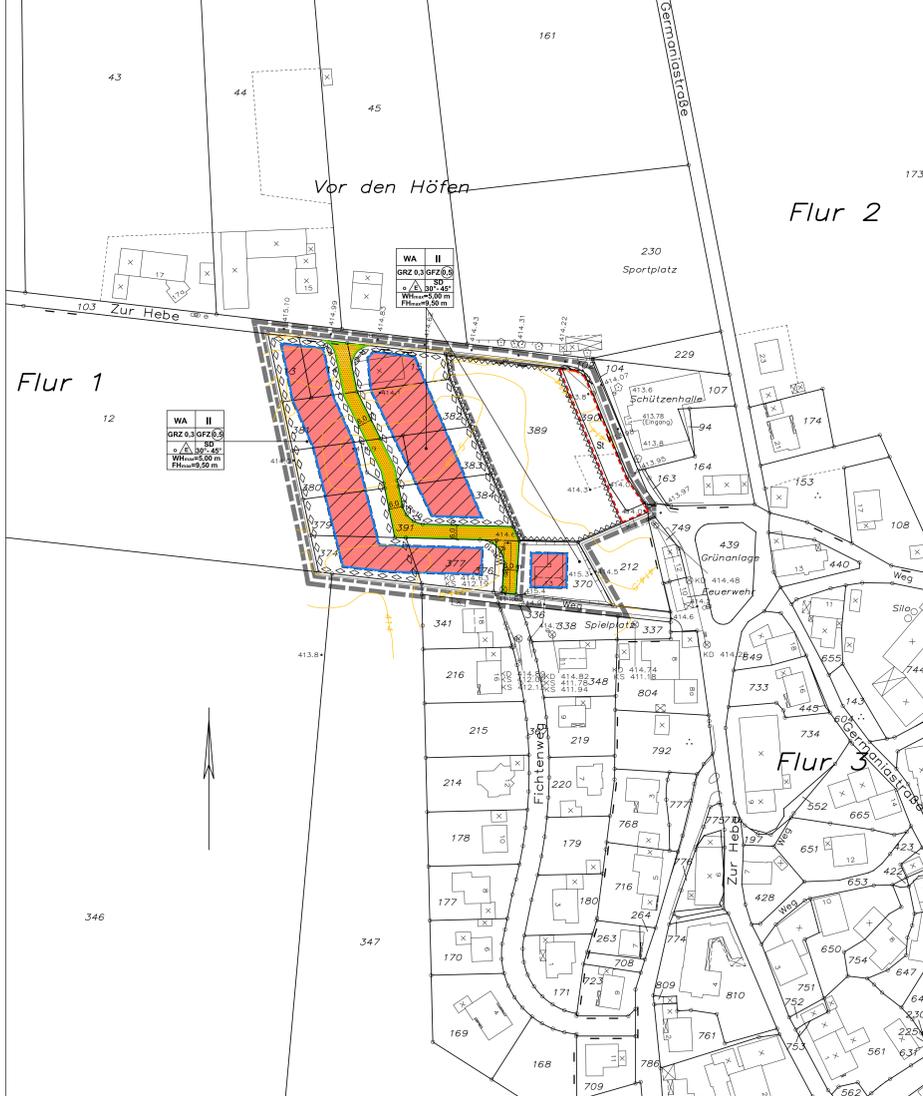


STADT BRILON - ORTSTEIL NEHDEN

1. ordentliche Änderung Bebauungsplan Nr. 6 Erweiterung "Fichtenweg"



Präambel

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380) in der zur Zeit gültigen Fassung, des § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in der zur Zeit gültigen Fassung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit gültigen Fassung, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZuV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung, der Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV. NRW. S. 615) in der zur Zeit gültigen Fassung

hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 07.07.2010 den planungsrechtlichen Teil der 1. ordentlichen Änderung des Bebauungsplanes Stadt Brilon - Ortsteil Nehden Nr. 6 Erweiterung "Fichtenweg" als Sitzung beschlossen sowie die Begründung mit Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO.

WA II Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

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

GRZ O,3 Grundflächenzahl (gem. §§ 16 und 19 BauNVO)

GFZ O,5 Geschosflächenzahl (gem. §§ 16 und 20 BauNVO)

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschosflächen die Flächen von Außenbalkonen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umkleekabinen mitzurechnen.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gem. §§ 16 und 20 BauNVO)

FH_{max} = 9,5 m EFH
Höhe der baulichen Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

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

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

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

Baugrenze (gem. § 23 (1) BauNVO)

überbaubare Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten
nicht überbaubare Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der §§ 18 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden folgende Flächen, auf denen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes kompensiert:
Dem Eingriff durch die Straßenverkehrsflächen werden gemäß §§ 18 ff. BNatSchG als Ausgleichsmaßnahme
- 3402 Bewertungspunkte (3402 m²) der Ersatzmaßnahme Gemarkung Brilon, Flur 23, Flurstück 613 teilweise - Stadtforstflächen im Bereich "östlicher Hängeberg"; "Waldumbau von sturmschädigten, nicht standortgemäßen Nadelwald in standortheimischen Laubwald in der Forstabteilung 437 A 1" zugeordnet.

Dem Eingriff durch die Stellplätze gegenüber der Schützenhalle werden gemäß §§ 18 ff. BNatSchG als Ausgleichsmaßnahme
- 1356 Bewertungspunkte (1356 m²) der Ersatzmaßnahme Gemarkung Brilon, Flur 23, Flurstück 613 teilweise - Stadtforstflächen im Bereich "östlicher Hängeberg"; "Waldumbau von sturmschädigten, nicht standortgemäßen Nadelwald in standortheimischen Laubwald in der Forstabteilung 437 A 1" zugeordnet.

Den Eingriffen durch die Bebauung der privaten Wohnbauflächen werden gemäß §§ 18 ff. BNatSchG als Ausgleichsmaßnahmen
- die anzulegenden Hausgärten,
- die Pflanzgebiete auf den privaten Grundstücksflächen
- 8041 Bewertungspunkte (8041 m²) der Ersatzmaßnahme Gemarkung Brilon, Flur 23, Flurstück 613 teilweise - Stadtforstflächen im Bereich "östlicher Hängeberg"; "Waldumbau von sturmschädigten, nicht standortgemäßen Nadelwald in standortheimischen Laubwald in der Forstabteilung 437 A 1" zugeordnet.

Für die mit nachfolgendem Planzeichen umgrenzten Baugrundstücke werden gemäß § 135 a ff. BauGB Kostenentstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB erhoben.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro angefangene 200 m² sonstiger nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.

7. Fläche für Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze für die Schützenhalle Nehden

8. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche aufgrund vorhandener Geräuschimmissionen
Nutzung der Schutzfläche: Wiese, Weide

9. Sonstige Planzeichen

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

Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

B. Gestaltungs Vorschriften gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

SD 30° - 45° Satteldächer, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig mit Angabe der Dachneigung. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

WH_{max} = 5,00 m Die sichtbare traufseitige Wandhöhe darf taufseitig maximal 5,00 m betragen.

Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben oder Dachhäuschen - mindestens 20° Dachneigung - zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe 1/2 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss mindestens 2,00 m betragen.

Die Dacheindeckung hat in Schiefer oder in schieferfähigem Material (anthrazit) zu erfolgen. Farblich glasierte Dachpfannen werden nicht zugelassen.

Fassaden:
Sofern Sockelgeschosse gestalterisch abgesetzt werden, sind diese als sichtbares Bruchsteinmauerwerk auszuführen oder mit Putz zu versehen, der dunkelfarbig gegenüber den anderen Fassaden abzustehen ist.

Übrige Außenwandflächen: weißer Putz, weißer Kalksandstein, heimischer Schiefer, oder entsprechend schieferfarbiger Kunstschiefer, naturfarbene Holzverkleidung, Fachwerk in schwarz, Ausfachung in weißem Putz oder weißem Kalksandstein, Erdfarbene Klinker werden zugelassen.

C. Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksummen

Flurgrenze

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Betriebs- und Wirtschaftsgebäude

geplante bzw. empfohlene Grundstücksgrenzen

grundstücksbezogene Nutzungsgrenzen

Grenzeinrichtungen

vorhandene Böschungen

Höhenlinien in Meter bezogen auf NN

topographischer Höhenpunkt

Straßenlaterne

Regeneinlauf

Kanalschacht mit Deckel- und Sohlenhöhe (Deckelhöhe vor Straßeneinbaustelle)

Hydrant

Schieber

D. Hinweise

Bodeneingriffe

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, 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. 02931/794-0; Telefax 02931/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0; Telefax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 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 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln.

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdausbau außergewöhnliche Verfabungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02961/794-210; Telefax 02961/794-208) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Städtischer Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3380; Telefax: 02331/6927-3898) oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2261; Telefax: 02931/82-2648 oder -2132) zu verständigen.

Allatten

Sind bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers festzustellen, ist die Untere Abfallbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291/94-0) unverzüglich zu informieren.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone III C (Briloner Kalkmassiv). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen. Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die erforderlichen Genehmigungen vom Erschließungsträger und von den einzelnen Bauherren bei der Unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises zu beantragen.

E. Inkrafttreten

Diese Satzung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Vollzug der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich.

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Die Aufstellung dieser 1. ordentlichen Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) BauGB am 23.09.2009 durch den Rat der Stadt Brilon beschlossen worden. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptatzung der Stadt Brilon am 30.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Brilon, den 08.07.2010
Der Bürgermeister
gez.: Schwede (S)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Bauen vom 07.07.2009 durch keine Bürgerversammlung am 02.09.2009 durchgeführt. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptatzung der Stadt Brilon am 19.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Brilon, den 08.07.2010
Der Bürgermeister
gez.: Schwede (S)

Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlegung)
Der Entwurf dieser 1. ordentlichen Änderung des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 14.10.2009 zur Unterrichtung und Auslegung - auch im Hinblick auf den Umfang der Umweltauswertung - zugewandt ("Stellung"). Sie wurden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.11.2009 gebeten.
Brilon, den 08.07.2010
Der Bürgermeister
gez.: Schwede (S)

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Entwurf dieser 1. ordentlichen Änderung des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht nach § 1 (7) BauGB beraten und diese 1. ordentliche Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 BauGB als Sitzung und die Begründung mit Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB beschlossen.
Brilon, den 08.07.2010
Der Bürgermeister
gez.: Schwede (S) gez.: Wegelmann

Ausfertigung
Diese 1. ordentliche Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausfertigt.
Brilon, den 08.07.2010
Der Bürgermeister
gez.: Schwede (S)

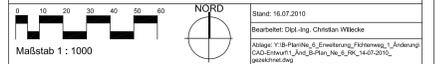


Übersichtsplan M 1 : 10.000
Abgrenzung des Plangebietes

Stadt Brilon



1. ordentliche Änderung Bebauungsplan Nehden Nr. 6 Erweiterung "Fichtenweg"



Stand: 16.07.2010
Bearbeitet: Dkt.-Ing. Christen Willeke
Autoren: V.B. Pankas, E. Erwinning, H. Kalkmann, J. Andring
CAD-Koordinator: J. B. Pankas, J. B. Pankas, J. B. Pankas
geoinform@brilon.de