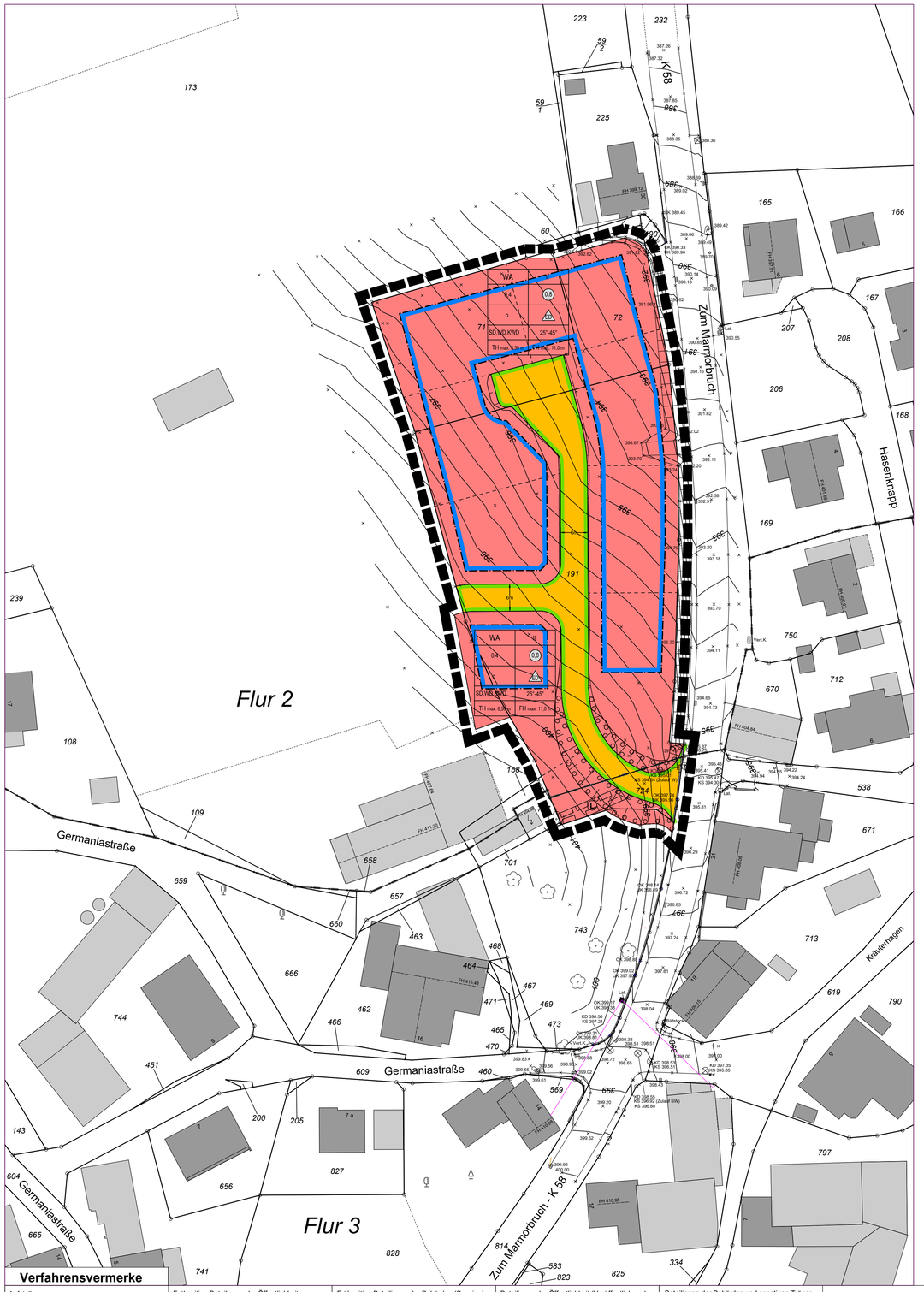
STADT BRILON - ORTSTEIL NEHDEN - Bebauungsplan Nr. 8 "Zum Marmorbruch"



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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) in der zurzeit gültigen Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) in der zurzeit gültigen Fassung

hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am _____ den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Brilon-Nehden Nr. 8 "Zum Marmorbruch" als Satzung und die Begründung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (3) und (6) BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die Ziffern 1, 3, 4 und 5 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 0,4 Grundflächenzahl (gem. § 16 und 19 BauNVO)

GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl (gem. § 16 und 20 BauNVO)
Gemäß §20 Abs.3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen - räumen und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzuberechnen.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gem. § 16 (4) BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen gem §§ 16 und 18 BauNVO

$FH_{max.}$ = 11,0 m maximal zulässige Firsthöhe in Meter über dem vorhandenen Gelände

$TH_{max.}$ = 6,50 m maximal zulässige Traufhöhe in Meter über dem vorhandenen Gelände

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

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (gem. § 23 (1) BauNVO)

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

L Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Die Straßenböschungsflächen sind innerhalb der umgrenzten Flächen in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m mit Sträuchern und Bäumen (Heister) und zum Schutz vor Erosion mit einem Landschaftsrasen zu bepflanzen.

Die Anpflanzung hat mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten zu erfolgen. Es ist insbesondere auf folgendes Artenspektrum zurückzugreifen:

Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Salweide (Salix caprea), Elsbeere (Sorbus torminalis), Feldahorn (Acer campestre), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnlicher Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa corymbifera), Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger/Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata)

Die betreffenden Anpflanzungen sind entsprechend ihrer artspezifischen Wuchsform und Ansprüche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zudem sind pro angefangener 200 qm sonstiger nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum (2.Ordnung) sowie 10 Sträucher aus dem Artenspektrum der heimischen und standortgerechten Straucharten (siehe oben) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Beim Straßenbau entstehende Böschungen auf den privaten Grundstücksflächen:

Aufschüttung

Abgrabung

8. Sonstige Planzeichen

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

B. Gestaltungsvorschriften gemäß § 89 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

SD/WD/ KWD 25°-45° Als Dachform sind nur geneigte Dächer (ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer) zulässig.
Die zulässige Dachneigung wird auf 20°-45° festgesetzt.
Ausgenommen von der Vorschrift der zulässigen Dachform und Dachneigung sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.
Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben 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 Ortgang muß mindestens 2,0 m betragen.

Die Dacheindeckung hat in Schiefer oder in schieferartigem Material (anthrazit und rot) zu erfolgen. Farblich glasierte Dachpfannen oder andere spiegelnde, glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachform und Dacheindeckung zu verwenden.

Fassaden:
Sofern Sockelgeschosse gestalterisch abgesetzt werden, sind diese als sichtbares Bruchsteinmauerwerk auszuführen oder mit Putz zu versehen, der dunkelfarbig gegenüber den anderen Fassaden abzusetzen 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 Flurstücksnummern (526)
- Flurgrenze
- vorhandene Wohngebäude (15)
- vorhandene Betriebs- und Wirtschaftsgebäude
- geplante bzw. empfohlene Grundstücksgrenzen
- grundstücksbezogene Nutzungsgrenze
- vorhandene Böschungen
- Höhenlinien in Meter bezogen auf NN
- 395.81 Geländepunkt mit Höhe
- OK 397.24 / UK 395.96 Punkt über Gelände mit Höhe Ober- und Unterkante
- KD 398.63 / KS 396.51 Kanalschacht mit Deckel- und Sohlenhöhe
- Straßenablauf
- Hydrant
- Laterne
- Wasserschieber
- Schacht
- Stahlgittermast
- Verteilerkasten
- Bildstock
- einzelner Baum (ab ca. 30 cm Stammdurchmesser)
- Fahrbahn / Gehwegrand
- Mauer
- Freileitung

D. Hinweise

Denkmalpflege
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 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 Landschaftsverband Westfalen - Lippe (LWL), Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93 750; Telefax 02761 / 93 7520) unverzüglich anzuzeigen. Der LWL ist berechtigt, Bodendenkmäler zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. (§ 17 DSchG NRW).

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 – 794-0) oder, falls diese nicht erreichbar ist, die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

Altlasten
Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291/94-0; Telefax: 0291/94-1140) unverzüglich zu informieren.

Geogene Bodenbelastungen
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.

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. Es ist ein Sachverständiger einzuschalten.

Artenschutz
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03.- 30.09.) notwendig.
Fällungs-, Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01.10 und dem 28.02. durchzuführen.
Für Gehölzfällungen ist es in der Zeit vom 01.03.-30.09 (Schutzzeit) verboten, Bäume, die außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.
(§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

Schutz von Tieren und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen
Neu zu errrichtende Beleuchtungen und die wesentliche Änderung von Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. (§ 41a BNatSchG)

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 wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

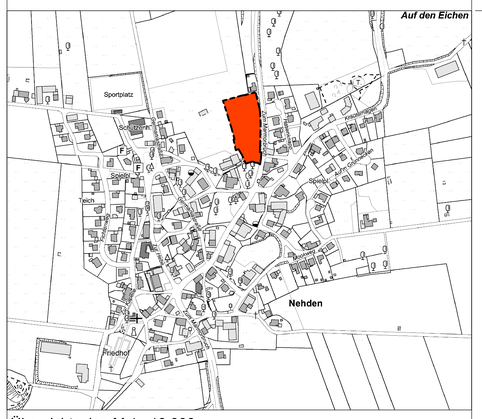
Wasserwirtschaft
Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone III C (Briloner Kalkmassiv).
Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen. Vor Erlangung des Baurechts sind ggf. entsprechende Genehmigungen bei der unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises einzuholen.

Schutz von Gebäuden bei Starkregenereignissen
Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte des BKG für NRW ist nicht von einer Betroffenheit des Plangebietes bei Starkregenereignissen auszugehen. Entsprechende Ereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind jedoch nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden.

Einsichtnahme in gesetzliche Grundlagen und Vorschriften
Die DIN-Normen und Vorschriften, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Rathaus-Nebengebäude, Strackestraße 2 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.



Übersichtsplan M 1 : 10.000
Abgrenzung des Plangebietes

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt.

Brilon, den _____

Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde durch eine Bürgerversammlung am _____ durchgeführt.

Art, Ort und Zeit der Veranstaltung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Brilon, den _____

Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping)
Die Vorentwürfe des Planwerks, der Begründung, des Umweltberichtes und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Satz 1 BauGB sowie den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB am _____ zur Unterrichtung und Äußerung -auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung- zur Verfügung gestellt.
Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum _____ gebeten.

Brilon, den _____

Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung)
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit seinen Bestandteilen und Anlagen sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit von _____ bis _____ 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: http://www.stadtplanung-brilon.de eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist und Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung findet sich ebenfalls der Hinweis nach § 3 (2) Satz 4, 2. Halbsatz BauGB.

Brilon, den _____

Der Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit seinen Bestandteilen und Anlagen wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) und § 4 a i.V.m. § 2 (2) BauGB am _____ zugesandt bzw. über das Internetportal der Stadtplanungsabteilung der Stadt Brilon: http://www.stadtplanung-brilon.de zur Verfügung gestellt. Es erfolgten Hinweise auf Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung und den Inhalt der elektronisch bereitgestellten Bekanntmachung.

Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum _____ gebeten.

Brilon, den _____

Der Bürgermeister

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am _____ über die eingegangenen Stellungnahmen aus allen Beteiligungsverfahren gemäß § 1 (7) BauGB beraten und den Entwurf dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung mit Umweltbericht sowie weitere Bestandteile und Anlagen dazu beschlossen.

Brilon, den _____

Der Bürgermeister Die Schriftführerin

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

Brilon, den _____

Der Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann dieser Bebauungsplan mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eingesehen werden können. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 (2) BauGB hingewiesen.
Gemäß § 10 (3) BauGB tritt dieser Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.
Der in Kraft getretene Bebauungsplan wurde nebst Begründung sowie allen weiteren Bestandteilen in das Internetportal der Stadtplanungsabteilung der Stadt Brilon: **http://www.stadtplanung-brilon.de** eingestellt.

Brilon, den _____

Der Bürgermeister

Geometrische Eindeutigkeit
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnung der Flurstücke sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Insoweit entspricht die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

Stand der Planunterlage: _____

Stadt Brilon

Bebauungsplan Nehden Nr. 8 "Zum Marmorbruch"

-Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) gem. § 4 (1) Satz 1 BauGB -

0 5 10 20 30
Maßstab 1 : 500

NORD

Stand: 05.03.2025
Bearbeitet: Dipl.-Ing. Christian Willecke
Ablage: Stadtplanung (Y:)\09_BPläne VEP Satzungen\BPläne VEP\Ne\Ne_8_Zum Marmorbruch\02 Entwürfe CAD\BPlan\ Entwurf_BPL_ Stand_Scoping_ 2025-03-05.dwg