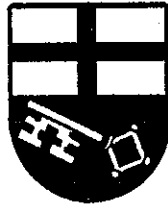
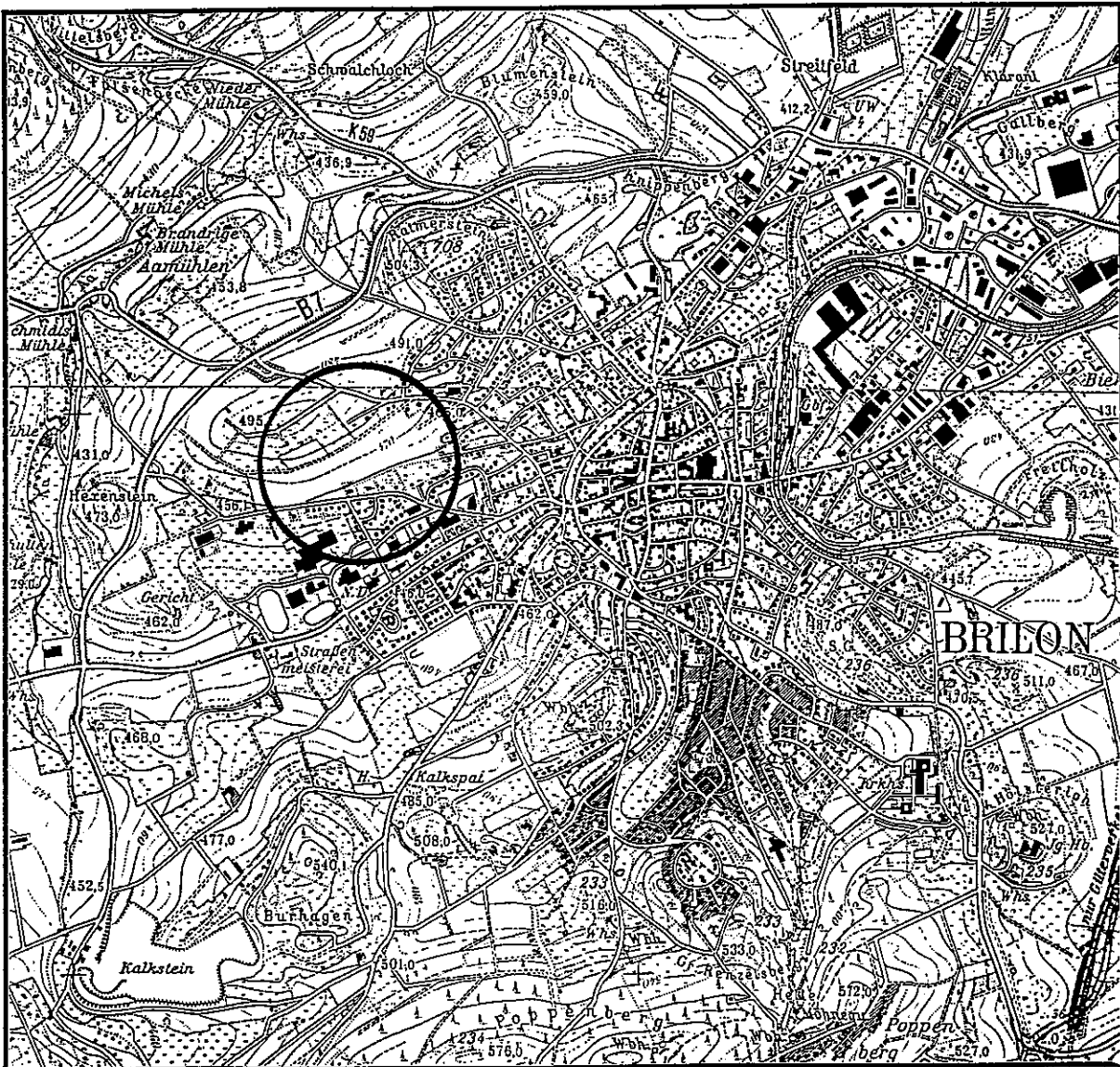


Begründung



Stadt Brilon 1. Änderung Bebauungsplan Brilon Nr. 42b „Mühlenweg – Rixener Straße“



Maßstab 1:25000

Inhalt

1	ÜBERBLICK	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3	VORGABEN DER BAULEITPLANUNG	3
4	ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG	3
5	ERSCHLIEBUNG, VER- UND ENTSORGUNG	4
6	GRÜNORDNUNG	4
7	DENKMALPFLEGE	4
8	SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN	5
9	IMMISSIONSSCHUTZ	5
10	BODENORDNUNG	5

1 Überblick

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 28.000 Einwohnern, die sich auf die Kernstadt und 16 Ortslagen verteilen. Die Aufgaben als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan NRW vom 11. 05. 1995 werden in der Kernstadt erfüllt. Die Stadt Brilon ist Schnittpunkt großräumiger, Oberzentren verbindender und überregionaler Entwicklungsachsen und liegt in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Struktur.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangebiet liegt im Nordwesten der Kernstadt Brilons. Der Änderungsbereich umfaßt das gesamte Plangebiet des seit dem 03. 06. 1992 rechtskräftigen Bebauungsplan Brilon Nr. 42b „Mühlenweg - Rixener Straße“.

3 Vorgaben der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Teil WR, im restlichen WA fest.

Die Geschossigkeit ist im Plangebiet gestaffelt. Im Bereich Nordring / Mühlenweg sind zwei bis drei Vollgeschosse vorgeschrieben. Von diesem Bereich aus reduziert sich die Geschossigkeit in südliche und östliche Richtung, hin zu bereits vorhandener Bebauung, auf maximal zwei Vollgeschosse. In nördliche und westliche Richtung, hin zur freien Landschaft, verringert sich die Geschossigkeit über maximal zwei auf maximal ein Vollgeschöß.

Für das gesamte Plangebiet ist eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt. In dem Bereich der Zwei- bis Dreigeschossigkeit und in den zweigeschossigen Gebieten ist eine GFZ von maximal 1,2 festgesetzt. Für die eingeschossigen Gebiete gilt eine GFZ von maximal 0,8.

In dem Zwei- bis Dreigeschossigen Bereich sollte gezielt Mietwohnungsbau betrieben werden. In den Zweigeschossigen Bereichen war beabsichtigt, daß dort überwiegend Eigenheime mit Einliegerwohnungen und in geringem Maß Mietwohnungen entstehen. Der Eingeschossige Bereich sollte ausschließlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden.

4 Ziele und Zwecke der Planänderung

Die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon Nr. 42b „Mühlenweg - Rixener Straße“ liegenden Bauplätze sind zu ca. 80% bebaut.

Bei Plandurchführung hat sich gezeigt, daß aufgrund der Bandausweisung der überbaubaren Flächen, der Grundstücksgrößen, fehlender Höhenbegrenzungen, großzügigen GFZ - Ausweisungen und

Rentabilitätsüberlegungen einiger Investoren sehr große Baukörper entstehen können. Diese Baukörper waren in dem zwei- bis dreigeschossigen Bereich durchaus so gewollt. In den angrenzenden zweigeschossigen Gebieten jedoch wirken diese Vorhaben überdimensioniert und entsprechen nicht der ursprünglichen Zielsetzungen des Planes. Eine derartige Massierung von großen Bauvorhaben in Richtung Mehrfamilienhäuser in diesem Gebiet ist für eine Stadt mit mittelzentraler Funktion städtebaulich nicht angemessen.

Da der Trend zu überdimensionierten Baukörpern sogar im Bereich der Eingeschossigkeit seine Fortsetzung fand, hat der Rat der Stadt Brilon im März 1995 (Rechtskraft am 08. 04. 1995) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42b „Mühlenweg - Rixener Straße“ beschlossen. Ziel der Änderung ist, daß gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßflächen die Flächen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Darüber hinaus wird die Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB auf eine Firsthöhe von maximal 13,00 Meter -gemessen vom vorhandenen Gelände- begrenzt, Bezugspunkt ist die Schnittkante des Gebäudes mit dem vorhandenen Gelände an dessen tiefster Stelle. Gem. § 86 BauO NW wird die sichtbare traufseitige Wandhöhe -Unterkante Sparren- talseits auf maximal 7,00 Meter begrenzt.

Auf Grundlage dieser planerischen Zielsetzung ist Bereits im Oktober 1997 für diesen Bereich eine Veränderungssperre erlassen worden. Vorhaben, die konform zu diesen Festsetzungen waren, wurden ausnahmsweise zugelassen.

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42b „Mühlenweg - Rixener Straße“ wird erreicht, daß sich Bauvorhaben einerseits städtebaulich harmonisch in die bereits vorhandene Bebauung einfügen und andererseits eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke erhalten bleibt.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung, Ver- und Entsorgung entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon Nr. 42b „Mühlenweg - Rixener Straße“.

6 Grünordnung

Die Grünordnung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon Nr. 42b „Mühlenweg - Rixener Straße“ nicht geändert. Die erneute Erstellung eines ökologischen Fachbeitrags ist daher nicht notwendig.

7 Denkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind 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 Einzel- funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürli-

chen 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 Denkmalschutzbehörde (Tel. 02961/794-141; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; 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 der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

8 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Grundlage: Erlaß des Innenministeriums vom 21. 01. 1998, VC 3-5.115 und Erlaß des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29. 10. 1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW

Bei Baugenehmigungen ist auf folgendes hinzuweisen:

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen 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 - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/822520) zu verständigen.

9 Immissionsschutz

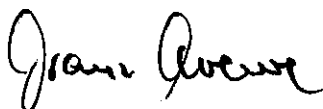
Innerhalb, sowie unmittelbar an das Plangebiet angrenzend sind emittierende Anlagen nicht vorhanden. Insofern werden keine besonderen Festsetzungen für notwendig gehalten.

10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

Aufgestellt:

Brilon, den 28.09.2000
Der Bürgermeister



[Franz Schrewe]