Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

9,0 — Baumassenzahl (BMZ)
Verhältnis der Baumasse zur Grundstücksfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung — GE

Grundflächenzahl — Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche — 0,8

Baumassenzahl — Verhältnis der Kubikmeter Baumasse zur Grundstücksfläche — 9,0

maximale Gebäudehöhe — GH max. 12,0 m

Änderungen nach der 1. Offenlage

Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen nach der 1. Offenlage in rot.

Entwurfsbearbeitung: **Kreis Höxter**, Abt. Bauen und Planen

Höxter, den 02.10.2019

Der Landrat Im Auftrag:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Katasterstand: Juli 2019

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Bauausschusses der Stadt Brakel vom 24.01.2018 aufgestellt worden.

Brakel, den

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vom bis einschließlich und

vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brakel, den

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Brakel am als Satzung beschlossen worden.

Brakel, den

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Brakel, den

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt.

Höxter, den **Kreis Höxter**, Abt. Bauen und Planen

Der Landrat Im Auftrag:

Plangebietsgröße ca. 8,4 ha

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Gewerbegebiet (GE)** i.S. von § 8 BauNVO. Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 1 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art ; (außer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment s.u.),
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig:

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

nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

  Abweichend davon können Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg") ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

  - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
  - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist und
  - dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt **10 m**. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

Minimierungsmaßnahmen

3. Als Minimierungsmaßnahme gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:

a) Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze – sofern wassergefährdende Stoffe dort nicht gelagert werden – sind wasserdurchlässig zu gestalten.
b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
c) Die innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Pflanzen sind zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen

4. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, niedrig wachsende Gehölze gem. der nachstehenden Liste zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind mindestens 3 der genannten Arten zu verwenden. Dabei sind die Gehölze so zu pflanzen, dass der Reihenabstand der Pflanzung 1 m beträgt und der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe zueinander 1,5 m. Die Pflanzen sind versetzt anzuordnen.

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea;* Pflanzqualität l. Str. 3 Tr. h70-90)
Roter Holunder (*Sambucus racemose;* Pflanzqualität l. Str. 2-3 Tr. h70-90)
Hunds-Rose (*Rosa canina;* Pflanzqualität l. Str. 2-3 Tr. h70-90)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra;* Pflanzqualität l. Str. 2-3 Tr. h70-90)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus;* Pflanzqualität l. Str. 2-3 Tr. h70-90)
Schlehe (*Prunus spinosa;* Pflanzqualität l. Str. 2-3 Tr. h70-90)
Eingriffeliger Weisdorn (*Crataegus monogyna;* Pflanzqualität l. Str. 2-3 Tr. h70-90)
Zweigriffeliger Weisdorn (*Crataegus laevigata;* Pflanzqualität l. Str. 2-3 Tr. h70-90)
(Tr. = Triebe, h = Höhe in cm)

Artenschutz

5. Ein Baubeginn incl. Baufeldräumung ist nur im Zeitraum vom Anfang September bis Ende März (außerhalb der Brutperiode der Feldlerche) möglich. Ist der Baubeginn vor Anfang April, sind die Bauarbeiten ohne längere Pausen (max. 7 Tage am Stück) durchzuführen. Abweichende Bauzeiten sind nur mit einer ökologischen Baubegleitung und ggf. erforderlichen Vergrämungsmaßnahmen möglich.

Sortimente

6. Als nahversorgungsrelevante und gleichzeitig zentrenrelevante Sortimente zählen folgende Sortimente:

- Backwaren / Konditoreiwaren
- Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- Blumen
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
- Drogeriewaren
- pharmazeutische Artikel (nur freiverkäufliche Pharmazeutika)
- Fleischwaren
- Zeitungen / Zeitschriften

7. Als zentrenrelevante, aber nicht nahversorgungsrelevante, Sortimente zählen folgende Sortimente:

- Angler- und Jagdartikel, Waffen ohne Schuhe und Bekleidung
- Bekleidung
- Bettwaren (u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner)
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Elektronik / Multimedia (u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)
- Erotikartikel
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Glaswaren / Porzellan / Keramik (ohne Pflanzgefäße), Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und –schüsseln)
- Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meter-ware / Wolle
- Heim- und Kleintierfutter inkl. Hygieneartikel für Kleintiere
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
- Hobbyartikel (Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und –münzen)
- Kinderwagen
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Matratzen ohne Bettwäsche (Heimtextilien)
- medizinische und orthopädische Artikel (u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel)
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -kleingeräte ohne Sportgroßgeräte
- Sportbekleidung und Sportschuhe
- Sportgroßgeräte (u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote)
- Uhren / Schmuck
- Wohndekorationsartikel (Kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und –pflanzen)
- Zoologische Artikel

8. Als nichtzentrenrelevante Sortimente zählen die Sortimente, die nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevant sind und die nicht unter Punkt 6 und 7 der textlichen Festsetzungen aufgelistet sind:

(hier nicht abschließende Aufzählung)

- Bauelemente / Baustoffe inkl. Holz
- baumarktspezifisches Sortiment (u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge)
- Campingartikel (u. a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- Elektrogroßgeräte
- Gartenartikel / -geräte umfassen Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gar-tenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsägen, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
- Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze , Caravanzubehör (u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen) und Motorradzubehör
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
- Möbel (inkl. Küchen, Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen)
- Pflanzen / Samen
- Reitsportartikel
- Teppiche (Einzelware)
- Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Brakel oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
2. Der Beginn von Erdarbeiten ist der LWL-Archäologie für Westfalen (LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum, Sentrupper Str.285, 48161 Münster) schriftlich mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.
4. Mögliche (Geruchs-) Immissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben sind im Plangebiet hinzunehmen.
5. Das bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgestellte Defizit von -21.806 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Brakel ausgeglichen. Somit erfolgt der Ausgleich als sonstige geeignete Maßnahme zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 4; 2. Alternative BauGB.

Erläuterungen:

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
Abgemarkter Grenzpunkt

Grenzpunkt
Art der Abmarkung nicht bekannt

geplante Eigentumsgrenze
unverbindlich

125 — Höhenlinie

122,35 — Höhenpunkt

Straßenachse

vorhandene Gebäude

20 — Wohngebäude mit Hausnummer

Wirtschaftsgebäude, Gewerbe oder Öffentliche Gebäude

Gebäude mit Durchfahrt

In seiner Lage nur ungefähr bekanntes Gebäude

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl.I S 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)

KREIS HÖXTER

STADT BRAKEL

Ortschaft Gehrden

Gemarkung Gehrden Flur 5

Bebauungsplan Nr. 12

„Gewerbegebiet"

Offenlegungsplan

1. Ausfertigung M 1 : 1.000