

Entwurfsbearbeitung:

Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Höxter, den 18.03.2021

Der Landrat

Katasterstand: Februar 2020

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des

Bauausschusses der Stadt Brakel vom 29.01.2020 aufgestellt worden.

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

einschließlich öffentlich ausgelegen.

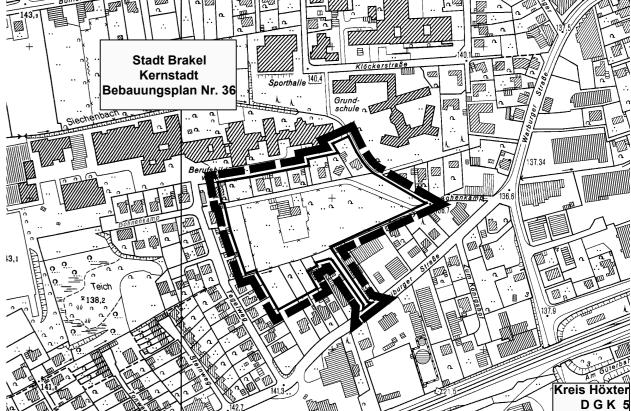
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Brakel am als Satzung beschlossen worden.

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. Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen Der Landrat





gem. § 9 Baugesetzbuch, § 89 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. von § 4 (BauNVO). Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO Folgendes

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

allgemein zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie nicht störende Handwerksbetriebe und

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und

Tankstellen Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugestaltung, Nebenanlagen

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe Im WA II 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 im WA II beträgt 10,50 m. Als max. Gebäudehöhe Im WA III gilt das Maß von der Oberkante der Erschließungsstraße (Erschließungsstraße südlich der Hausnummern Bohenkamp 10-22) rechtwinklig gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe im WA III beträgt 11,50 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.

- Eine Überschreitung der GRZ i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist für die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 nicht zulässig.
- Im Geltungsbereich sind die Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO zu errichten; im WA* nur als Einzel- und Doppelhäuser.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind

lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafostationen sowie

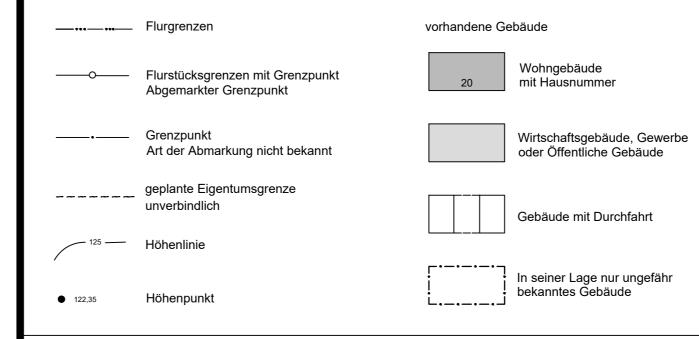
- Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück. 6. Stellplätze, Garagen und Carports sind auf den nichtüberbaubaren
- 7. Innerhalb des WA III sind die Dachflächen der Hauptgebäude extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu
- 8. Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Wegen mit wassergebundener Decke, Zäune oder Sitzmöbel unzulässig. Zulässig sind Anlagen zur Regenrückhaltung.

 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. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde 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.

3. Aufgrund der Beschaffung des Baugrundes im Plangebiet sind bei der Gründung von Gebäuden bestimmte Anforderungen zu erfüllen. Diese ergeben sich aus dem Geotechnischen Bericht/Bodengutachten zur Baugrunduntersuchung des Geotechnischen Büros Wiltschut vom 03.07.2020.

4. Aufgrund des Bemessungswasserstandes von 0,0 m bzw. -0,5 m unter Gelände sind besondere Vorkehrungen hinsichtlich der Abdichtung der Bauwerke vorzunehmen. Diese ergeben sich aus dem Geotechnischen Bericht/Bodengutachten zur Baugrunduntersuchung des Geotechnischen Büros Wiltschut vom 03.07.2020.



<u>Rechtsgrundlagen</u>

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI.I S 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

KREIS HÖXTER

STADT BRAKEL Kernstadt

Gemarkung Brakel Flur 23 u. 52

Bebauungsplan Nr. 36

mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a

"Bohenkamp"

<u>Offenlegungsplan</u>

1. Ausfertigung