



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Algemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
- 0.8 Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o offene Bauweise
- BD beliebige Dachform

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Verkehrsfächen
- Straßenverkehrsfächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen

Private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Umgranzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind hier: Altlastenverdachtsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	WA 0,4 0,8	Geschossflächenzahl Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
	Zahl der Vollgeschosse	II o	Bauweise
		BD	Dachform

Textliche Festsetzungen:
gem. § 9 Baugesetzbuch, § 69 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 bestimmt:

- allgemein zulässig:**
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- nicht zulässig:**
- Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugestaltung, Nebenanlagen

2. Da in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudefläche. Als max. Gebäudefläche im WA gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei hangigem 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 beträgt 10 m, bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Signalanlagen, Antennenanlagen, Klimasechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

- 3. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverleihschranke, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m² umbauten Raum pro Grundstück.
- 4. Stellplätze, Garagen und Carports sind auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen zulässig.
- 5. Innerhalb der privaten Grundfläche sind bauliche Nebenanlagen bis insgesamt max. 30 m² umbauten Raum pro Grundstück zulässig.

Hinweise:

- 1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder entgeschichtete Bodenstände oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dünne Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.a.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Brakel oder dem LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 051/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
- 2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munition-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 Kernfremdbewegungsbeirat Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.
- 3. Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb der Altlastenverdachtsfläche Brakel „Mehrhof Kaserna“ 422140 SG. Von der LEG Bielefeld ist 1999 ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung möglicher Altlasten erstellt worden ist. Ein sofortiger Handlungsbedarf wurde nicht festgesetzt. Im Plangebiet sind zwei unterirdische Heiztanks mit je 100 m³ Volumen (Parkplatz Fitnessstudio) und ein Benzinspeicher (Nahe dem Offiziersgebäude) vorhanden. An beiden Standt wurden mehrere Rammsondierungen durchgeführt und anschließend das Material analysiert. Es gab keine Auffälligkeiten in den Analyseergebnissen. Verunreinigungen des Bodens konnten nicht festgestellt werden. Die zwei Tanks sind stillgelegt aber nicht ausgebaut worden. Der Abscheider wird höchstwahrscheinlich auch noch vorhanden sein. Dies ist bei Baugarbeiten zu beachten.
- 4. Teile des Geltungsbereichs (nordöstliches WA) liegen gem. Störungsgefährdungsbeurteilung des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie-BKG in einem Störungs-Risikogebiet. Bei einem Niederschlagsereignis mit einem 100-jährigen Wiederkehrintervall (zoo. „seltener Starkregen“) ist mit einer Wasserflöhe von 60 cm in der nördlichen Spitze des Plangebiets zu rechnen.

Erläuterungen:

Flurgrenze	vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt	Wohngebäude mit Hausnummer
Grenzpunkt Art der Abmarkung nicht bekannt	Wirtschaftsgebäude, Gewerbe oder öffentliche Gebäude
geplante Eigentumsgränze unverbundlich	Gebäude mit Durchfahrt
Höherlinie	in seiner Lage nur ungefähr bekanntes Gebäude
Höherpunkt	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 304), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Landesbauordnung 1990 (LBO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 54), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (StBO) vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 021).
Gesetz zur Veränderung der Geltungsbereiche des Raumordnungsgesetzes und der Geltungsbereiche flächenzonierender Vorschriften vom 18.01.2021 (BGBl. I S. 35).

Höxter, den 28.04.2022
Der Landrat



Im Auftrag: *Middel Gyl*

Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.
Katasterstand: Juni 2021/ Februar 2022

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Ausschusses der Stadt Brakel vom 09.09.2021 aufgestellt worden.

Brakel, den 29.04.2022
Temme Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.05.2022 bis 03.06.2022 einschließlich öffentlich ausliegen.

Brakel, den 07.06.2022
Temme Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Brakel am 22.06.2022 als Satzung beschlossen worden.

Brakel, den 23.06.2022
Temme Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 27.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

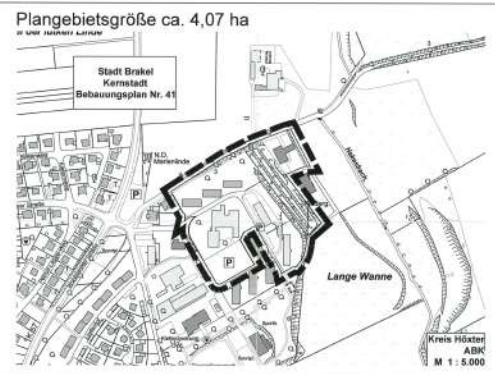
Brakel, den 29.08.2022
Temme Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt.

Höxter, den 16.11.2022
Der Landrat



Im Auftrag: *Middel Gyl*



KREIS HÖXTER

STADT BRAKEL Kernstadt

Gemarkung Brakel Flur 33 und 44

Bebauungsplan Nr. 41

„Lütkerlinde“

2. Ausfertigung M 1 : 1.000