

Teil C

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S. von § 4 BauNVO.
Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 Abs. 6, 8 i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

Allgemein zulässig sind:

- 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.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Die Wandhöhen dürfen für das Hauptgebäude max. 4,0 m und für die Nebengebäude max. 3,0 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss mit der Wand an der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt. Bedingt durch die Hanglage des Baugebietes können die Gebäude zur Talseite mit einem zusätzlichen Sockelgeschoss errichtet werden. Die Sockelgeschosse dürfen jedoch nicht als Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 5 BauO NW ausgeführt werden, d.h. die Sockelgeschosse dürfen max. 1,60 m im Mittel über die Geländeoberfläche hinausragen.
3. Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Im Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen

5. Dachaufbauten dürfen je Dachseite eine Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang beträgt 2 m.
6. Im Plangebiet ist eine Dachneigung von 35° bis 45° bei Hauptgebäuden und von 0° bis 45° bei Nebengebäuden zulässig.
7. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafos sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück.
8. Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind entweder nur rote oder nur schwarze Dachpfannen zulässig.

9. Die Vorgärten aller Baugrundstücke dürfen nur durch max. 0,7 m hohe Vorrichtungen, wie lebende Hecken mit nicht sichtbaren Drahtzäunen, mit Rankpflanzen bewachsene Naturstein- oder Ziegelmauern oder durch Holzzäune eingefriedet werden. Aufgrund der steilen Geländeverhältnisse dürfen ggfs. auch höhere Stützmauern angelegt werden.

Minimierungsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

10. Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
- a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
 - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
 - d) Auf den Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zusätzlich zur vorhandenen Vegetation eine mehrreihige Strauchbepflanzung aus verschiedenartigen standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen

11. Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden den durch den Bau der **öffentlichen** Einrichtungen betroffenen Grundstücksbereichen und den damit bewirkten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet und gem. § 9 Abs. 1 Ziff 20 BauGB festgesetzt:
- die auf der stadteigenen Fläche nordöstlich von Brakel an der K18 im Bereich „Feldtekansen“ (Gemarkung Brakel, Flur 38, Teilflächen des Flurstückes 64) durchgeführte Aufforstung auf einer Fläche von 3.765 m².
12. Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden den **privaten** Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauung und Versiegelung erfolgen, zugeordnet und gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 a BauGB festgesetzt:
- die auf der stadteigenen Fläche nordöstlich von Brakel an der K18 im Bereich „Feldtekansen“ (Gemarkung Brakel, Flur 38, Teilflächen des Flurstückes 64) durchgeführte Aufforstung auf einer Fläche von 7.566 m².

Hinweise:

1. Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege, Parkplätze u.a. soll bei Bedarf einem seitens der Stadt Brakel später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
2. 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 Werkzeuge im unveränderten Zustand zu erhalten.
3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung und teilweise Aufhebung

