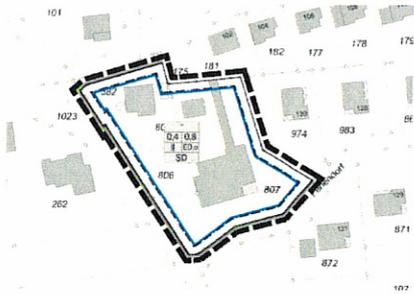


**Bebauungsplan
Nr. 9 - 1. Änderung
„Im Kattenfeld“
im Stadtbezirk Brakel-
Gehrden**

***Der
Original-
Bauleitplanentwurf
kann in der Verwaltung,
Büro Nr. 35, eingesehen
werden.***



Stadt Brakel
Kreis Höxter

Ortschaft Gehrden

Bebauungsplan Nr. 9
1. Änderung

„Im Kattenfeld“

**Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand Mai 2017

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

- Auszug -

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat von 1979 bis 1981 den Bebauungsplan Nr. 9 „Im Kattenfeld“ für einen Bereich im Nordwesten der Ortschaft Gehrden, westlich des Rotheweges (K20), westlich und östlich der Straße zum Mittelholz aufgestellt.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete, Sondergebiete mit der Spezifikation Ferienhausgebiete, öffentliche und private Grünflächen, eine landwirtschaftliche Fläche und die entsprechenden Erschließungsstraßen und Parkflächen als Verkehrsfläche fest.

Ein Investor möchte nun in diesem Bereich unmittelbar östlich der Straße Zum Mittelholz im Übergangsbereich zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet, dem Ferienhausgebiet und dem unbeplanten Innenbereich eine ehemalige Gaststätte mit Kegelbahn zu Wohnzwecken umnutzen. Der derzeit gültige Bebauungsplan setzt allerdings in diesem Bereich ein Sondergebiet Ferienhausgebiet mit der Spezifikation Gaststätte fest.

Die ehemalige Gaststätte wird schon seit längerer Zeit nicht mehr genutzt und steht seitdem leer. Durch die Umnutzung und den Umbau zu Wohnzwecken kann hierdurch ein Leerstand an dieser Stelle vermieden werden und der Bedarf an Wohnraum in Gehrden ein Stück weit gedeckt werden. Die Stadt Brakel unterstützt das Vorhaben.

Unmittelbar nordwestlich der ehemaligen Gaststätte befindet sich ein Wohnhaus. Für dieses Wohnhaus trifft der momentan gültige Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine eindeutige Festsetzung. Deshalb soll im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 der Bereich mit überplant werden.

Um die Planung in diesem Bereich im Rahmen der Innenentwicklung verwirklichen zu können, sind die Festsetzungen des momentan gültigen Bebauungsplans daher für diesen Teilbereich überarbeitungsbedürftig. Sie ermöglichen z.Zt. in diesem Bereich keine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfordert somit die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 in der Ortschaft Gehrden.

Vorgesehen ist nun, für den betroffenen Bereich im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB lediglich das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise, Regelungen zu Nebenanlagen und gestalterische Aspekte festzusetzen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit z.B. der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind die Verhinderung eines Leerstands und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

2. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Nordwesten der Ortschaft Gehrden unmittelbar östlich der Straße Zum Mittelholz im Übergangsbereich zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet, dem Ferienhausgebiet und dem unbeplanten Innenbereich.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die ehemalige Gaststätte mit Kegelbahn mit entsprechenden Gartenbereichen und Stellplätzen und ein Wohnhaus mit Garten. Östlich und südöstlich grenzen Ferienhäuser an das Plangebiet an. Südlich befinden sich entlang des Osterhäuser Weges Wohngebäude, für die der Bebauungsplan momentan ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Unmittelbar nördlich grenzen weitere Wohngebäude an. Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs verläuft die Straße Zum Mittelholz. Daran schließen sich weitere Ferienhäuser an. Südlich davon liegen Ackerflächen.

Das Plangebiet und die Umgebung werden insgesamt geprägt von den vorhandenen Ferienhäusern, Wohngebäuden und den anschließenden Freiflächen (Acker).

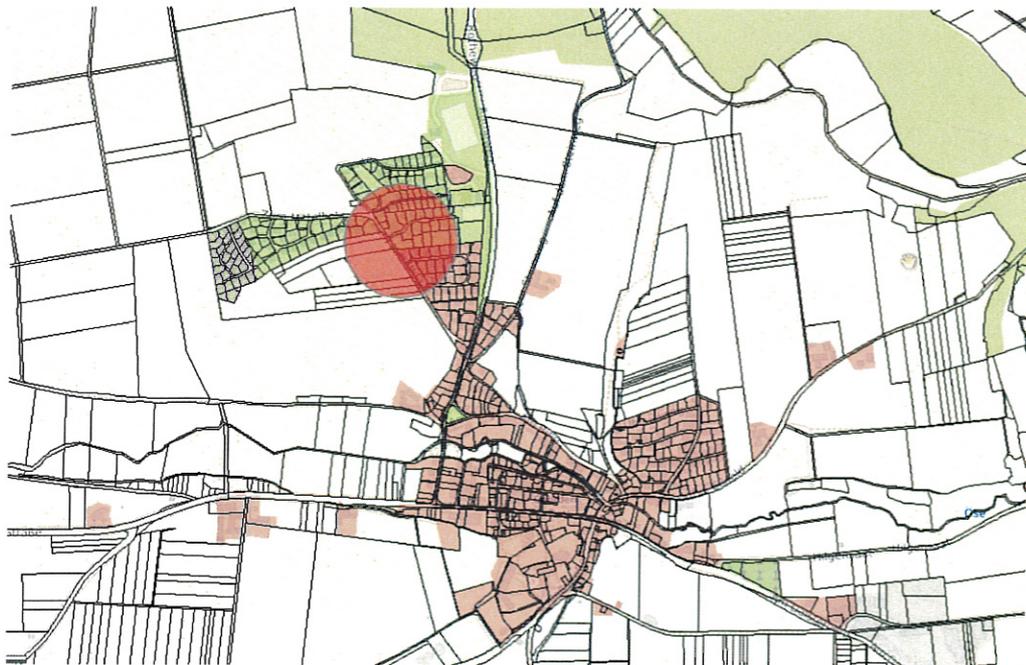
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

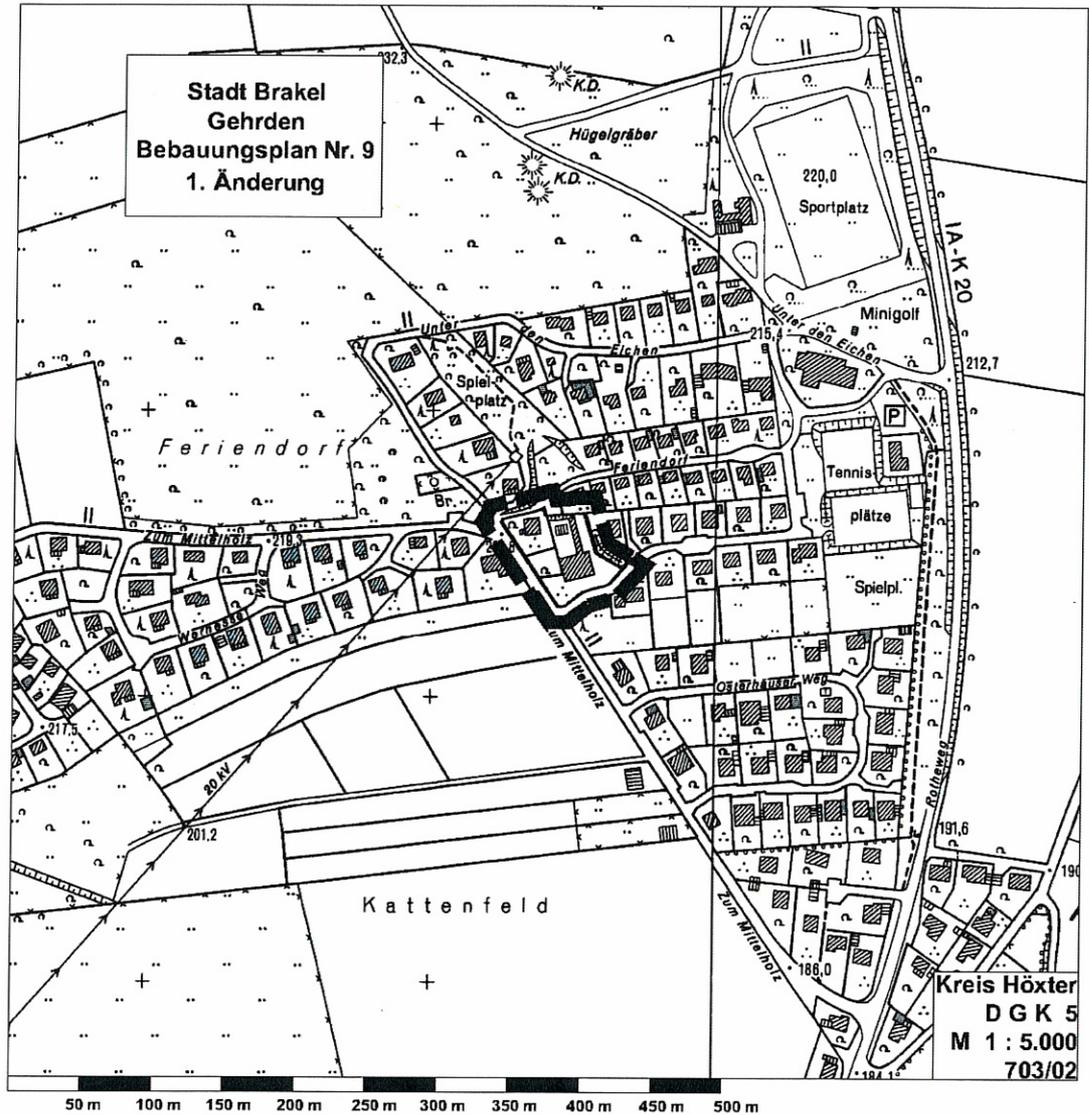
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel in seiner öffentlichen Sitzung am 23.11.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung „Im Kattenfeld“ in der Ortschaft Gehrden aufzustellen. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren abgewickelt.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der ca. 3.100 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Gehrden, Flur 3 mit den Flurstücken 805, 806 und 807.

Der Geltungsbereich ist in einer Übersichtskarte (Topographische Karte TOP 50 **ohne Maßstab**) und der Deutschen Grundkarte (DGK 5 **ohne Maßstab**) dargestellt.





4.

VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SCHUTZAUSWEISUNGEN

Da im Rahmen des einfachen Bebauungsplans i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB lediglich das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise, Regelungen zu Nebenanlagen und gestalterische Aspekte festgesetzt werden und sich im Übrigen die Zulässigkeit auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB richtet, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich weder im Landschaftsschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Der Geltungsbereich liegt jedoch in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Brakel-Gehrden“. Die Schutzgebietsverordnung vom 21.06.1978 ist zu beachten.

Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW:

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugestaltung, Nebenanlagen

1. 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 8,50 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.
2. Im Geltungsbereich sind die Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.
3. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück.
4. Im Plangebiet ist eine Dachneigung bis max. 45° bei Gebäuden einzuhalten.

Minimierungsmaßnahmen

5. Als Minimierungsmaßnahmen gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB folgende Bestimmungen:
 - a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten.
 - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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. 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.
3. Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Brakel-Gehrden“. Die Schutzgebietsverordnung vom 21.06.1978 ist zu beachten.

Auszug aus dem Bebauungsplan :

