

**Bebauungsplan Nr. 36
„Wohnanlage Bohenkamp“ in der Kernstadt
Brakel**

***Der
Original-
Bauleitplanentwurf
kann auf Anfrage in der
Verwaltung, Büro 35,
eingesehen (oder ange-
fragt) werden.***



Stadt Brakel
Kreis Höxter

Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 36

mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a

„Bohenkamp“

**Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand März 2021

Offenlegungsexemplar

- Auszug -

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Der Rat der Stadt Brakel hat 1997 einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Bohenkamp“ für ein Areal in der Innenstadt von Brakel zwischen dem Tegelweg im Westen, dem Komplex des Kolping-Berufsbildungswerks im Norden, der Wohnbebauung entlang der Straße Bohnenkamp im Osten und der Driburger Straße im Süden gefasst. Vorgesehen waren die Neuausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und die Überplanung bereits vorhandener Bebauung als Mischgebiete und ebenfalls Allgemeine Wohngebiete. Die Erschließung der Neubebauung sollte über eine Stichstraße von der Driburger Straße erfolgen. Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet sollte in den Siechenbach eingeleitet werden.

Im Jahr 2000 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Der Kreis Höxter als untere Wasserbehörde hatte dabei Bedenken gegen die Planungen erhoben. In seiner Stellungnahme verwies der Kreis darauf, dass aufgrund der unzureichenden Vorflutverhältnisse (hydraulische Probleme) des Siechenbaches eine zusätzliche Regenwasser-Einleitung nicht erlaubt werden konnte. Dem Planentwurf konnte daher nicht zugestimmt werden. Die Bedenken des Kreises Höxter könnten erst dann ausgeräumt werden, wenn durch ein Gutachten bzw. einen Gewässerausbauentwurf nachgewiesen würde, dass eine ausreichende Vorflut vorhanden wäre bzw. geschaffen würde. Das Verfahren wurde u. a. aufgrund dieser Bedenken nicht weiter fortgeführt.

Eine Investorengemeinschaft (Lebenshilfe und Fa. Allerkamp-Lücking) plant nun auf diesem Innenstadtareal eine moderne Wohnanlage – insbesondere für selbstbestimmtes Wohnen im Alter – zu realisieren. Vorgesehen sind fünf dreigeschossige Gebäude mit insgesamt 40-50 Wohneinheiten mit barrierefreiem Wohnraum, Tagespflege, betreutes Wohnen, Räumlichkeiten für Ärzte und Therapeuten.

Der vorgesehene Standort bietet sich aufgrund der innenstadtnahen Lage für das Projekt an, da ein Großteil der Infrastruktur von hier aus fußläufig auf kurzem Wege erreichbar ist.

Im Vorfeld der Planungen sind hinsichtlich der Regenwasserbeseitigung nochmals neue Untersuchungen durchgeführt und die Ergebnisse mit der unteren Wasserbehörde besprochen worden. Dabei hat sich ergeben, dass unter bestimmten Bedingungen eine Bebauung des Areals grundsätzlich möglich ist.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans soll auch der westliche Teil des Geltungsbereichs mit überplant werden. Hier setzt der Bebauungsplan Nr. 3a von 1982 ein Allgemeines Wohngebiet mit nicht überbaubaren Grundstücksflächen fest. Hier soll eine Wohnbebauung grundsätzlich ermöglicht werden.

Des Weiteren soll die vorhandene Wohnbebauung im nördlichen Bereich, nördlich der privaten Erschließungsstraße, planungsrechtlich abgesichert werden.

Zusätzlich soll im hinteren - nördlichen - Bereich der Wohnbebauung an der Driburger Straße (Flurstücke 24, 25, 26 und 27) die Möglichkeiten für eine weitere Wohnbebauung geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Brakel zwischen dem Tegelweg im Westen, dem Komplex des Kolping-Berufsbildungswerks im Norden, der Wohnbebauung entlang der Straße Bohnenkamp im Osten und der Driburger Straße im Süden. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nördlich der privaten Erschließungsstraße sechs Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise, ein unbebautes Grundstück, welches sich momentan als Gartenbereich/Grünland darstellt, und die Hälfte des Mehrfamilienhauses Tegelweg Nr. 24. Das Flurstück liegt zur Hälfte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a; die restliche Hälfte derzeit noch im unbeplanten Innenbereich.

Südlich der privaten Erschließungsstraße befinden sich größerer Grünlandbereiche, die teilweise Gehölzbeständen sind. Weiterhin gibt es dort noch einen alten Bauernhof (Wohnhaus mit angebauter Scheune). Die Nutzung ist inzwischen aufgegeben worden und das Gebäude soll abgerissen werden.

Weiter südlich verläuft dann noch die Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit, welche von der Driburger Straße nach Norden abzweigt. Von hier aus soll die Straße über den Siechenbach nach Norden weitergeführt werden. In westlicher Richtung, südlich des Siechenbachs befinden sich noch Gartengrundstücke auf denen teilweise untergeordnete Nebenanlagen bzw. Gehölze vorhanden sind.

Somit liegt auch ein Teilbereich des Siechenbaches im Geltungsbereich.

Nördlich des Plangebiets schließt sich der Komplex des Kolping-Berufsbildungswerks und das Areal der Grundschule an. Westlich grenzt die Wohnbebauung am Tegelweg an. Südlichen schließen sich Wohnbebauung und diverse gewerbliche Nutzungen (Ford Sommer mit Autohaus und Werkstatt, eine momentan leerstehende Halle, Aral-Tankstelle) entlang der Driburger Straße an den Geltungsbereich an. Östlich befinden sich weitere Wohngebäude entlang der Straße Bohnenkamp und eine Autowerkstatt entlang der Warburger Straße.

Insgesamt sind das Plangebiet und das nähere Umfeld durch den Grünlandbereich, die Wohnnutzung und die angrenzende Gewerbe- und Gemeinbedarfsnutzung geprägt.

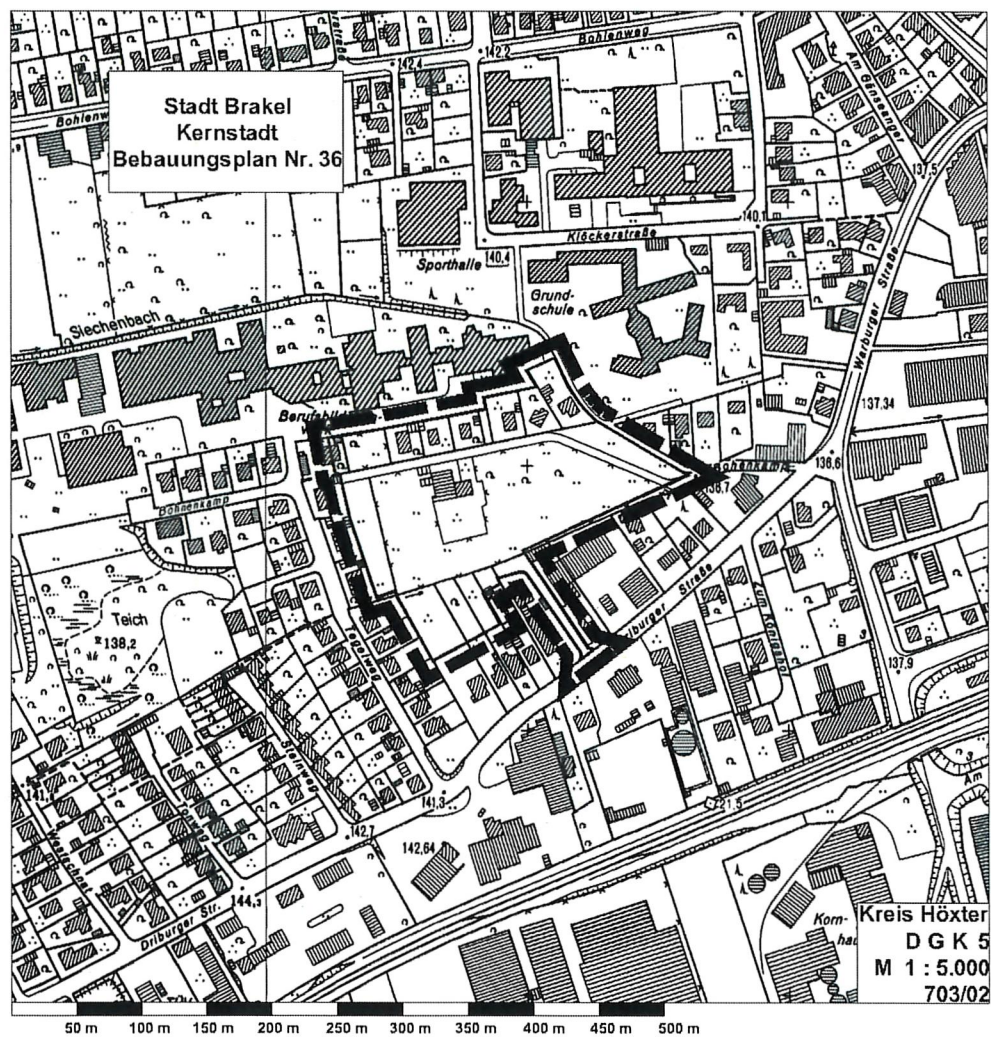
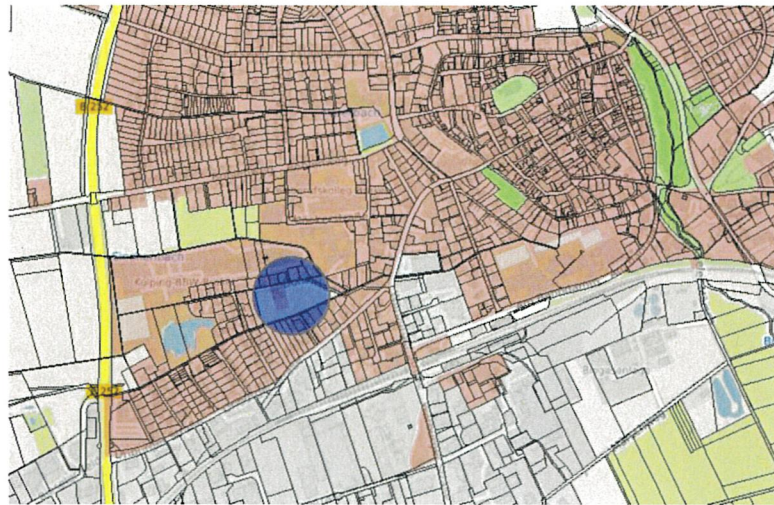
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel in seiner öffentlichen Sitzung am 29.01.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 36, in der Kernstadt aufzustellen. Da ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3a mit überplant wird lautete der vollständige Name: Bebauungsplan Nr. 36 „Bohenkamp“ mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden. Der 2,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Brakel,
Flur 52 mit den Flurstücken 95 tlw., 27 tlw., 94, 45, 18, 19, 20, 22, 21, 23, 81, 101, 24 und 100 und

Flur 23 mit den Flurstücken 336 tlw., 27 tlw., 26 tlw., 25 tlw., 24 tlw., 190 tlw. und 345.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.



4.**VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
und SCHUTZAUSWEISUNGEN**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet bzw. private Grünflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Bereich der Erschließungsstraße ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

5.**KONZEPT UND PLANUNG****5.1****Städtebauliche Konzeption**

Eine Investorengemeinschaft möchte in bester Innenstadtlage von Brakel eine moderne Wohnanlage im Rahmen einer Innenentwicklung realisieren. Außerdem sollen die Möglichkeiten für eine weitere Wohnbebauung südlich des Siechenbachs geschaffen werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen. Gleichzeitig sollen bestehende Nutzungen planungsrechtlich abgesichert und ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3a geändert werden, damit auf bisher nichtüberbaren Grundstücksflächen zukünftig eine Bebauung möglich ist.

5.2**Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung**

Aufgrund der vorgesehenen und der vorhandenen Nutzung wird als besondere Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird an den im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Durch die gewählte Nutzungsart wird eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung ermöglicht und Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen.

Beim Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebiets differenziert. Für die vorhandene Wohnbebauung und das noch freie Grundstück (Flurstück 94) nördlich der privaten Erschließungsstraße, den Bereich der Änderung des B-Plans Nr. 3a und den Bereich südlich des Siechenbachs sind Vorhaben im Rahmen der offenen Bauweise – im WA südlich des Siechenbachs nur Einzel- und Doppelhäuser – als max. zweigeschossige Bebauung zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Für das übrige Allgemeine Wohngebiet ist eine max. dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl wird ebenfalls mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Innerhalb des Plangebiets erfolgt eine Abstufung der Geschossigkeit von zwei Geschossen im Randbereich bis zu drei Geschossen im inneren Bereich. Die 2-Geschossigkeit ergibt sich aufgrund der benachbarten vorhandenen Wohn-

bebauung am Tegelweg, nördlich der privaten Erschließungsstraße und der Straße Bohenkamp, die ebenfalls 2-geschossig bzw. im südlichen Teil des Tegelwegs auch nur 1-geschossig ist und der relativ kleinen bzw. schmalen Grundstücke. Auf den großen Grundstücken ist dann eine 3-Geschossigkeit vorgesehen. Somit stellt die Abstufung der Geschossigkeit von außen nach innen einen Teil der städtebaulichen Konzeption dar. Die Gebäudehöhen werden in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

5.3

Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. ä., entdeckt werden. Diese sind nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen der Stadt Brakel oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen, und die Entdeckungsstätte ist 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Durch den v. g. Hinweis soll sichergestellt werden, dass ggf. bisher unbekannte Bodendenkmale der Nachwelt nicht verloren gehen. Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.4

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die vorhandene Stichstraße, welche von der Driburger Straße nach Norden abzweigt. Von dort wird die Straße einerseits in nördlicher Richtung über den Siechenbach verlängert. Am Ende ist ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 18 m vorgesehen. Von dort führen eine weitere Stichstraße nach Westen, die ebenfalls in einem Wendekreis (Durchmesser 15 m) mündet und eine Stichstraße nach Osten. Südlich des Siechenbachs zweigt die Erschließungsstraße nach Westen ab und mündet dort ebenfalls in einem Wendebereich (Durchmesser 15 m). Fußläufig bzw. für Radfahrer ist eine Anbindung an den Tegelweg im Westen und an die Straße Bohenkamp im Osten geplant. Über den vorhandenen Fuß-/Radweg im Bereich zwischen der Grundschule und dem Berufsbildungswerk ist eine Anbindung an die Klöckerstraße gegeben.

5.5

Versorgung

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz der Kernstadt wird gewährleistet.

5.6

Abwasserentsorgung

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 55 Abs. 2 WHG eröffnet durch die Ausgestaltung als Sollvorschrift den zuständigen Behörden einen Entscheidungsspielraum, um den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort (z. B. bei bereits vorhandenen Mischkanalisationen in Baugebieten) Rechnung zu tragen.

Das häusliche Schmutzwasser soll ungeklärt über noch zu ergänzende Schmutzwasserkanäle den vorhandenen Schmutzwasserkanälen im Plangebiet bzw. in der Driburger Straße

und dann anschließend der zentralen Abwasserbehandlung in der Kernstadt zugeführt werden.

Aufgrund der bestehenden hydraulischen Überlastung des Siechenbachs darf das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet, mit Ausnahme der Grundstücke nördlich der jetzigen privaten Erschließungsstraße, nicht in diesen eingeleitet werden. Im Vorfeld der Planung hat daher der Investor ein Bodengutachten zur Baugrunderkundung und eine Standortuntersuchung zur Niederschlagswasserversickerung in Auftrag gegeben, um zu prüfen, ob das Vorhaben realisiert werden kann.

Die Gutachten vom Geotechnischen Büro Heinrich Wiltshut aus Lügde vom 03.07.2020 und vom 17.08.2020 sind Bestandteil der Begründung. Im Aufstellungsverfahren ist das Plangebiet um den Bereich südlich des Siechenbachs erweitert worden. Hierzu ist ein ergänzendes Gutachten vom 12.03.2021 (Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung, Ermittlung der Bodendurchlässigkeit) vorgelegt worden, welches ebenfalls Teil der Begründung ist. Der Gutachter kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Baugrund:

Aufgrund der Beschaffung des Baugrundes im Plangebiet sind bei der Gründung von Gebäuden bestimmte Anforderungen zu erfüllen. So werden besondere Anforderungen an die Gründung auf Betonstreifen oder Betonplatte auf Betonpolster erläutert. Wegen des festgelegten Bemessungswasserstandes von 0,0 m bzw. -0,5 m unter Gelände sind ebenfalls besondere Vorkehrungen hinsichtlich der Abdichtung der Bauwerke vorzunehmen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

- nördlich des Siechenbachs

Die Mindestabstände von möglichen Versickerungsanlagen zum Grundwasser werden im Auenbereich des angrenzenden Siechenbachs nicht eingehalten. In den Bohrlöchern der etwas höher gelegenen Grundstücksbereiche -etwa 2 m über der Aue-, wurde bis 3 m unter Gelände kein Grundwasser beobachtet. Damit werden die Mindestabstände zum Grundwasser in diesen Geländeabschnitten eingehalten.

Das Niederschlagswasser gilt als unbelastet bzw. unbedenklich. Es können alle Versickerungstypen eingesetzt werden

Wie die vorgenommene Gegenüberstellung der Geländebedingungen mit den Vorgaben / Empfehlungen des DWA-Regelwerks (Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) zeigt, ist eine Beseitigung des anfallenden, „unbelasteten“ Niederschlagswassers durch Versickerung möglich. Jedoch nur in den Grundstücksbereichen oberhalb der ebenen Randbereiche, d.h. engerer Auenbereich des Siechenbachs.

Für die Beseitigung des Dachflächenwassers sind sowohl ober- als auch unterirdische Systeme geeignet. Empfohlen wird eine nach oben offene Rigole.

Dabei ist das Volumen der Rigole so zu dimensionieren, dass pro 1.000 m² abflusswirksame Anschlussfläche ein Rückhaltevolumen von ca. 32,2 m³ vorzuhalten sind, was einem Anlagenvolumen von ca. 107 m³ entspricht.

Geplant ist, die Rigolen auf den Grundstücken der Investorengemeinschaft zwischen den Wohngebäuden und Parkplätzen im nördlichen Bereich anzulegen.

Das Grundstück ist insgesamt ausreichend groß, um zu gewährleisten, dass bei einem Überlaufen der Versickerungsanlage das Wasser auf dem Grundstück verbleibt. Aus diesem Grund wird eine ausreichend große private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt, die von Bebauung – mit der Ausnahme von möglichen Wegen, die nicht abflusswirksam sind, Zäunen und Sitzmöbeln – freizuhalten ist. Außerdem wird durch die festgesetzte GRZ von 0,4 gewährleistet, dass die versiegelbaren Flächen nicht zu groß werden. Eine Überschreitung der GRZ i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Als zusätzliche Regenwasserrückhaltung wird für den Bereich des WA III eine Dachbegrünung im Bebauungsplan festgesetzt.

Weiterhin wird empfohlen, zur Straße „Bohenkamp“ hin das Grundstück so zu gestalten, dass kein Wasser nach dort übertreten kann.

Das Niederschlagswasser der neu zu errichtenden Erschließungsstraße soll über einen Straßenseitengraben direkt versickert werden.

Das Niederschlagswasser der Grundstücke nördlich der privaten Erschließungsstraße und von der derzeitigen privaten Erschließungsstraße kann allerdings dem dort vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt werden.

- südlich des Siechenbachs

Die Geländeuntersuchungen auf dem Grundstück zeigen, dass sich der Untergrund sowohl hinsichtlich seiner Durchlässigkeit als auch der Grundwasserbedingungen für eine dezentrale Versickerung eignet.

Empfohlen wird eine Versickerung über Rigolen. Oberflächenhafte Versickerungen über Mulden sind ebenfalls möglich, werden jedoch große Flächen benötigen.

Aufgrund hoher Grundwasserstände längs des Siechenbachs sollte ein Abstand der Versickerungsanlagen zum Bach von 30 m nicht unterschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt hier lediglich den planungsrechtlichen Rahmen zur Verwirklichung einer zusätzlichen Wohnbebauung, wobei die hydrogeologische Beurteilung zur Niederschlagswasserversickerung dies grundsätzlich für möglich erachtet.

Im Rahmen der Umsetzung der konkreten Vorhaben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Höxter einzuholen. Dabei ist sicherzustellen, dass kein zusätzliches Niederschlagswasser – mit Ausnahme der oben aufgezeigten Vorhaben – in den Siechenbach eingeleitet wird.

5.7

Vorbeugender Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Baugebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist.

5.8

Artenschutz

Innerhalb des Plangebiets sind mehrere Wohngebäude mit Gartenbereichen, Verkehrswege, ein größerer Grünlandbereich, der teilweise Gehölzbeständen ist, und Gartenbereiche vorhanden. Weiterhin gibt es dort noch einen alten Bauernhof (Wohnhaus mit angebauter Scheune). Auch ein Teilbereich des Siechenbaches befindet sich innerhalb des

Teil B

Textliche Festsetzungen:

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 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 Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- 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 Bohnenkamp 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.
3. 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.
4. Im Geltungsbereich sind die Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO zu errichten; im WA* nur als Einzel- und Doppelhäuser.
5. 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.
6. Stellplätze, Garagen und Carports sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
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 ersetzen.
8. Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Wegen mit wassergebundener Decke, Zäunen oder Sitzmöbeln, unzulässig. Zulässig sind Anlagen zur Regenrückhaltung.

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 LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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 Wilschut 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 Wilschut vom 03.07.2020.

Auszug aus dem Bebauungsplan

