S

Planzeichenverordnung

1. Art der baulichen Nutzung

- sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen
- Bereich der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.5

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) — Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
- 0,4 — Geschossflächenzahl (GFZ) — Verhältnis der Summe der Geschoß-flächen zur Grundstücksfläche
- o — offene Bauweise
- ED — Einzel- und Doppelhäuser
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

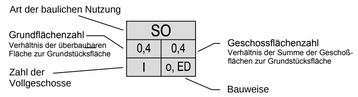
6. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. Hinweise)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Erklärung der Nutzungsschablone:



Entwurfsbearbeitung:

Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Höxter, den 23.05.2019

Der Landrat — Im Auftrag:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Katasterstand: August 2018

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Bauausschusses der Stadt Brakel vom 04.07.2018 aufgestellt worden.

Brakel, den

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

vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brakel, den

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

Brakel, den

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.

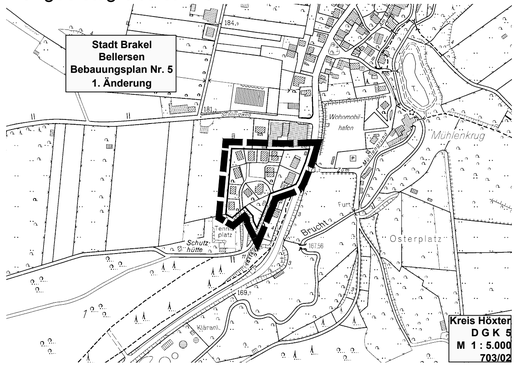
Brakel, den

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt.

Höxter, den **Kreis Höxter**, Abt. Bauen und Planen

Der Landrat Im Auftrag:

Plangebietsgröße ca.1.02 ha



Textliche Festsetzungen:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den Vorhaben- und Erschließungsplan VEP (= Teilbereich 1) und einzelne Flächen außerhalb des VEP (= Teilbereich 2). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet den VEP.

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein sonstiges **Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen i.S. von § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und gleichermaßen des Ferienwohnens.

Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 11 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt und
- Unterkünfte für das Ferienwohnen für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen)

Von diesen allgemein zulässigen Nutzungen sind nur diejenigen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer Größe des Gastraums bis max. 180 m² Grundfläche

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugestaltung, Nebenanlagen

2. 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 im SO beträgt 9,00 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. Im Plangebiet ist eine Dachneigung von 30° bis 45° bei Hauptgebäuden und 0° bis 45° bei Nebengebäuden einzuhalten.

4. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und Carports 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 und Garagen und Carports bis insgesamt 25 m² Grundfläche pro Grundstück.

Minimierungsmaßnahmen

6. 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 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.

3. Innerhalb der Flächen, die gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB so gekennzeichnet sind, dass hier besondere bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzunehmen sind, kann es aufgrund der Nachbarschaft zur Tischlerei zu Lärmbeeinträchtigungen kommen. Insofern wird dieser Bereich als geräuschvorbelastet eingestuft.

Erläuterungen:

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt Art der Abmarkung nicht bekannt
- geplante Eigentumsgrenze unverbindlich
- 125 — Höhenlinie
- 122,35 — Höhenpunkt

vorhandene Gebäude

- 20 — Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Gewerbe oder Öffentliche Gebäude
- Gebäude mit Durchfahrt
- In seiner Lage nur ungefähr bekanntes Gebäude

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl.I S 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)

STADT BRAKEL

Ortschaft Bellersen

Gemarkung Bellersen Flur 3, 12

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5

1. Änderung

mit teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5

„Feriendorf Bellersen“

Offenlegungsplan

1. Ausfertigung **M 1 : 1.000**