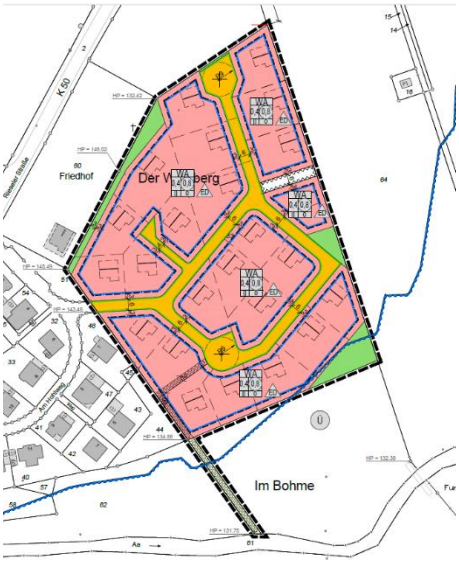


Stadt Brakel

Kreis Höxter

Ortschaft Riesel

Bebauungsplan Nr. 7

„Weinberg II“

Begründung,
Textliche Festsetzungen und Hinweise
und Umweltbericht

Stand März 2026

Behördenbeteiligung

Veröffentlichungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS **Seite**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 1

2. Plangebiet und Umgebung 1

3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich 2

4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Schutzgebietsausweisungen 3

5. Konzept und Planung 4

5.1 Städtebauliche Konzeption 4
5.2 Ermittlung des Innenentwicklungspotentials 4
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung 5
5.4 Denkmalschutz 6
5.5 Verkehrserschließung 7
5.6 Versorgung 7
5.7 Abwasserentsorgung 7
5.8 Vorbeugender Brandschutz 7
5.9 Immissionsschutzschutz 7

6. Durchführung 8

Textliche Festsetzungen 9

Hinweise 10

Auszug aus dem Bebauungsplan 11

Geruchsimmissionsprognose

Umweltbericht

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat von 1998 bis 2001 im Osten der Ortschaft Riesel zwischen der Rieseler Straße (K 50) im Norden und der Aa im Süden den Bebauungsplan Nr. 6 für das Baugebiet „Weinberg“ erarbeitet. Der Bebauungsplan ist mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 28.06.2001 in Kraft getreten.

Das Baugebiet Weinberg im Bereich der Straße Am Hohlweg ist mittlerweile komplett mit Wohngebäuden bebaut worden.

In der Ortschaft Riesel der Stadt Brakel besteht eine weitere Nachfrage nach Bauplätzen. Allerdings gibt es zurzeit ein unzureichendes Angebot an verfügbaren Wohnbaugrundstücken. Es sind nahezu alle zur Verfügung stehenden Bauplätze in den Wohngebieten veräußert bzw. schon bebaut, so dass es für Bauwillige kaum die Möglichkeit gibt, ein Baugrundstück zu erwerben und zu bebauen. Die wenigen freien noch vorhandenen Bauplätze liegen in privater Hand und können momentan nicht als Bauland mobilisiert werden. Seitens der Stadt Brakel können derzeit keine Bauplätze angeboten werden.

Zur Sicherstellung der Eigenentwicklung der Ortschaft Riesel und wegen der Nachfrage nach Bauplätzen beabsichtigt die Stadt Brakel das Baugebiet „Weinberg“ nun nach Osten zu erweitern. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 wurde diese mögliche Erweiterung in östlicher Richtung schon vorgesehen. Des Weiteren ist dieser Bereich im Flächennutzungsplan der Stadt Brakel bereits als Wohnbaufläche dargestellt (28. Änderung des Flächennutzungsplans von 2005). Das bedeutet, dass eine Wohnbauflächenentwicklung in Riesel für diesen Bereich vorgesehen ist.

Die anvisierte Fläche grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich und das Baugebiet „Weinberg“ an und würde die Ortschaft hier homogen abrunden. Aus Sicht der Stadt Brakel stellt die vorgesehene Planung eine sinnvolle und realisierbare Ergänzung zur bisherigen Wohnbauentwicklung dar.

Eine der vorrangigen Aufgaben der Bauleitplanung besteht in der Ausweisung und planungsrechtlichen Absicherung von weiteren Flächen für eine Wohnbebauung. Mit der Überplanung dieser Flächen reagiert die Stadt Brakel auf die gestiegene Nachfrage nach erschlossenen bzw. erschließungsfähigen Grundstücken. Die Planung stellt eine sinnvolle und realisierbare Ergänzung zur vorhandenen Wohnbebauung in Riesel dar.

Um die Bereitstellung von weiteren Bauplätzen in Riesel zur Eigenentwicklung der Ortschaft zu ermöglichen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der o.g. Fläche zu schaffen und um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Weinberg II“ erforderlich.

2. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Die vom Bebauungsplan Nr. 7 betroffene Fläche liegt im Osten der Ortschaft Riesel zwischen der Rieseler Straße (K 50) im Norden und der Aa im Süden. Der zu überplanende Bereich befindet sich unmittelbar südlich des Friedhofs und östlich der Wohnbebauung entlang der Straße Am Hohlweg.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 befindet sich eine Ackerfläche. Unmittelbar westlich grenzt die Wohnbebauung im Bereich der Straße Am Hohlweg an das

Plangebiet an. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der Friedhof. Nördlich davon verläuft die Rieseler Straße K 50. Westlich und südlich schließen sich weitere Ackerflächen an. In südlicher Richtung verläuft die Aa.

Nordöstlich in einem Abstand von ca. 40 m befindet sich an der K 50 eine Hofstelle, eine weitere Hofstelle mit Tierhaltung liegt in einer Entfernung von ca. 300 m

Insgesamt sind das Plangebiet und das nähere Umfeld geprägt durch Wohnnutzung und die angrenzenden Freiflächen.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um etwa 10 m ab.

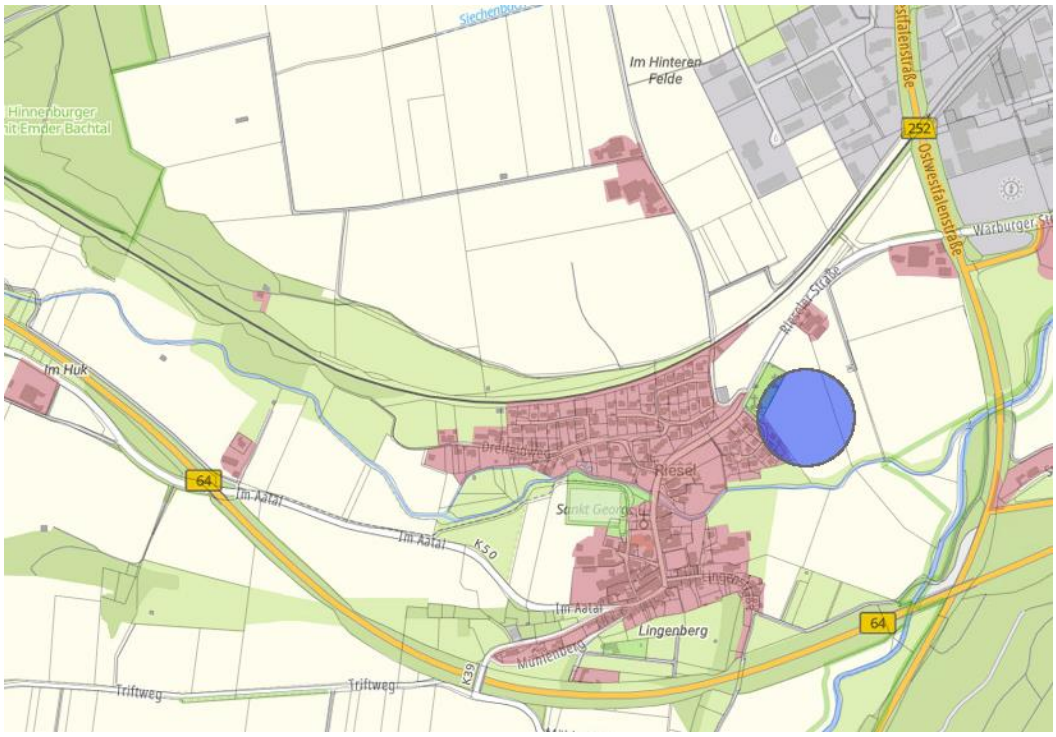
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

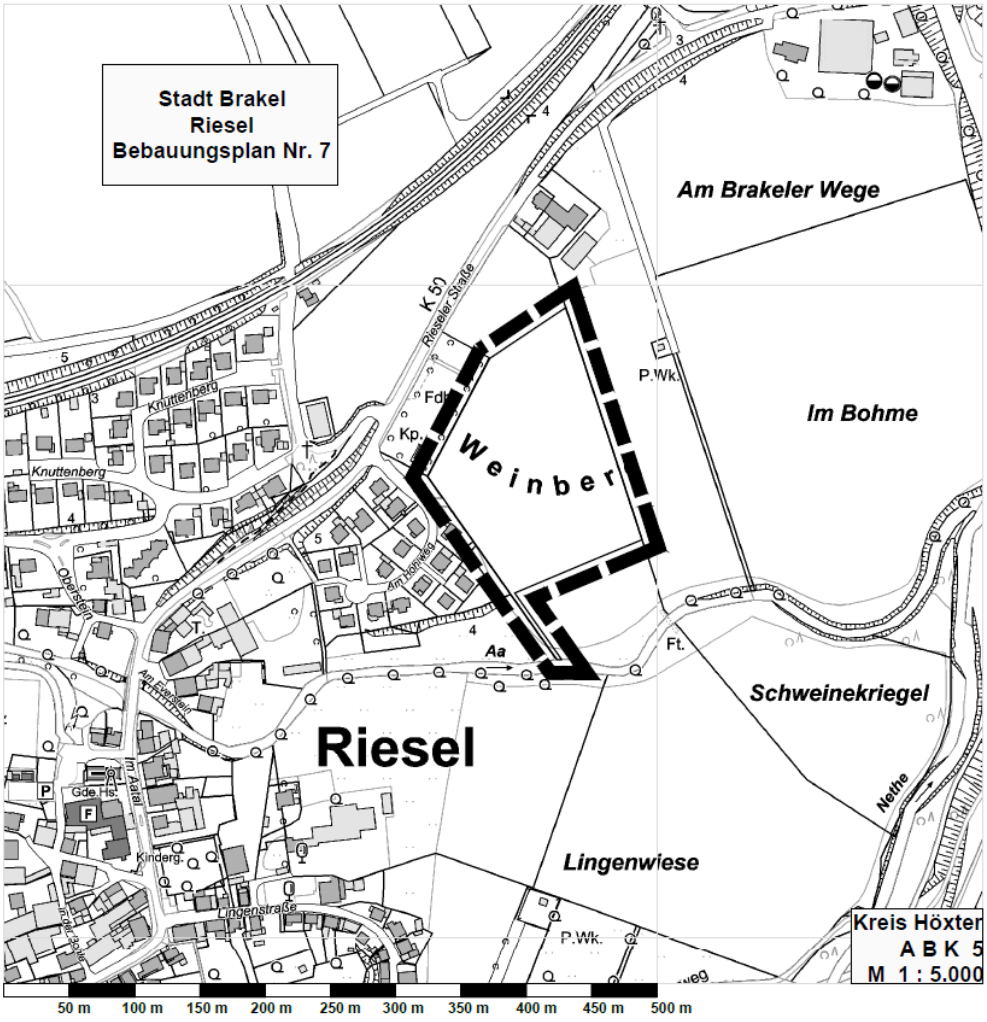
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel in seiner öffentlichen Sitzung am 07.07.2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB bereits den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

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

Der ca. 2,1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Gemarkung Riesel, Flur 3 mit dem Flurstück 63 tlw.

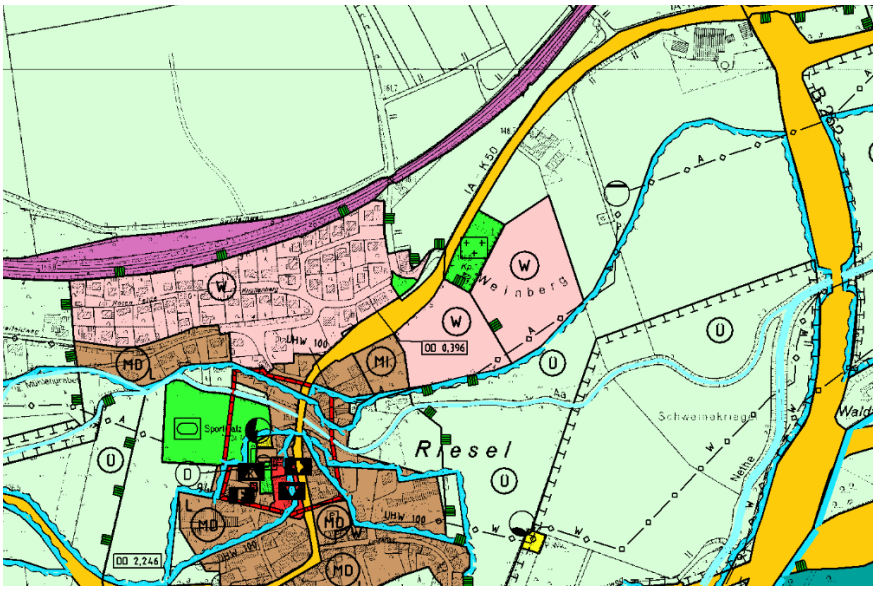
Der Geltungsbereich ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.





4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SCHUTZGEBIETSAUSWEISUNGEN

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel ist der Bereich des Bebauungsplans Nr. 7 als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.



Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs und der südwestliche „Zipfel“ liegen im Überschwemmungsgebiet der Aa. Der Bebauungsplan setzt hier eine private Grünfläche bzw. eine nicht überbaubare Grundstücksfläche und eine Fläche für die Landwirtschaft mit Leitungsrecht fest. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 06.04.1965). Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der Realisierung des neuen Baugebiets können im Ortsteil Riesel wieder Wohnbaugrundstücke angeboten werden und die Wohnbebauung wird in diesem Bereich von Riesel ergänzt.

5.2 Ermittlung des Innenentwicklungspotentials

Mit der Änderung des BauGB 2013 durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts („Innenentwicklungsnovelle“) ist eine vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung eingeführt worden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Des Weiteren soll durch den § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

Mit dem Satz 4 soll erreicht werden, dass die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und deren Nutzung als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuinanspruchnahmen landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für die Erreichung der Planungsziele geprüft werden. Die Begründungspflicht des Satzes 4 unterstützt insofern auch die Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung.

Die Begründungsanforderungen dienen dem Zweck, die Entscheidung über die Flächenneuinanspruchnahme im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung i. S. d. § 1 Absatz 3 und im Hinblick auf die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB nachvollziehbar zu machen. Die Kommune soll sich mögliche Alternativen zu einer Flächenneuinanspruchnahme bewusst machen und die Gründe einer Entscheidung gegen die Einbeziehung dieser in die Planung darlegen. Ein Nachweis eines unabweislichen Flächenbedarfs wird damit aber nicht verlangt.

Bei Flächenneuinanspruchnahmen sollen nun im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Innenentwicklungspotenziale zählen können. Zu berücksichtigen sind auch durch Bebauungsplan oder Satzung ausgewiesene, bisher aber nicht genutzte Flächen sowie in Flächennutzungsplänen dargestellte, aber nicht entwickelte Bauflächen.

Bestehende Innenentwicklungspotentiale können nur dann einer Flächenneuinanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist. Deshalb müssen im Zusammenhang mit der Ermittlung von Flächenpotenzialen gleichzeitig auch deren tatsächliche Nutzungsmöglichkeit und Aktivierbarkeit geprüft werden.

Daran kann es u. a. fehlen, wenn

- die entsprechenden Gebäude und Grundstücke aufgrund ihrer Lage und ihres Zuschnitts nicht für den Bedarfszweck geeignet sind und deshalb nicht mit Interessenten zu rechnen ist,

- die Flächen nicht dem Markt zur Verfügung stehen und Verhandlungen mit dem Eigentümer nicht erfolgversprechend sind,

- ein Flächenbedarf kurzfristig befriedigt werden muss, die Nutzbarmachung der Innenentwicklungspotentiale aber einen längeren Zeitraum benötigt.

Die folgende Tabelle enthält die gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB geforderten Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

Nachverdichtungs-möglichkeiten	Beschreibung	Eignung/Verfügbarkeit
nicht entwickelte Bauflächen im FNP	----------	----------
Potential Bebauungsplan	Riesel Nr. 2 Riesel Nr. 2, 1. Änd. Riesel Nr. 5 Riesel Nr. 6 „Weinberg“	vollständig umgesetzt vollständig umgesetzt vollständig umgesetzt vollständig umgesetzt
Potential Satzung	----------	----------
Brachflächen	----------	----------
Gebäudeleerstand	nicht bekannt	----------
Baulücken	nicht bekannt	----------
Nachverdichtung der vorhandenen Baugebiete/ Baugrundstücke	----------	----------
sonstige	----------	----------

Fazit: Es sind keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuinanspruchnahmen landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Erreichung des Planungsziels vorhanden.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung

In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 6 und die anschließende Wohnbebauung wird als 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 „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.

Im Plangebiet sind im Rahmen der offenen Bauweise Vorhaben als Einzel- oder Doppelhaus mit max. 2 Vollgeschossen zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Damit ist insgesamt eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die Gebäudehöhen werden in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Dadurch soll erreicht werden, dass dieser Bereich nicht zu sehr verdichtet wird.

5.4 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brakel als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW). Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Es ist festzustellen, dass das Plangebiet in einer besonderen siedlungstopografischen Gunstlage in der Urgeschichte bevorzugt besiedelt worden sein könnte. Zudem deuteten die unweit gelegenen Grabhügelfelder auf diesen Umstand hin. Es ist sehr wahrscheinlich, dass bei Bodeneingriffen im Planbereich Bodendenkmalsubstanz aufgedeckt werde. Das hier vermutete Bodendenkmal ist bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln wie ein eingetragenes Bodendenkmal.

Somit ist der Beginn der geplanten Bodeneingriffe frühzeitig, mindestens jedoch vier Wochen vorher, mit der LWL-Archäologie für Westfalen/ Außenstelle Bielefeld abzustimmen, um im Rahmen einer archäologischen Sachstandsermittlung die Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals - und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren - zu klären. Für die hierfür notwendige Suchschnittanlage können die geplanten Erschließungsstraßen genutzt werden. Für die Dokumentation ggf. vorhandener Bodendenkmäler ist unbedingt ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren (s. Hinweise).

5.5 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Rieseler Straße (K50) und die Straße Am Hohlweg. Von dort zweigt zur Erschließung der Grundstücke ein Erschließungsstraßensystem nach Osten ab und endet im Norden in einem Wendehammer. Im Osten ist für eine mögliche spätere Erweiterung des Baugebiets noch eine von Bebauung freizuhaltende Fläche für eine spätere Erschließung vorgesehen.

5.6 Versorgung

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

5.7 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.

Das Büro Hoemann aus Brakel-Gehrden wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 in Riesel von der Stadt Brakel beauftragt, die Bodendurchlässigkeit des Baugrundes dort zu untersuchen, um die Versickerungstauglichkeit des Untergrundes zu erkunden. Das Gutachten vom 26.06.1998 kam zu dem Ergebnis, dass der Bau von Versickerungseinrichtungen aufgrund der ermittelten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte bzw. aufgrund der anstehenden Ton- und Schluffgesteine des oberen Buntsandsteins nicht empfohlen werden konnte. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 7 zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 kann man davon ausgehen, dass hier die gleichen geologischen Verhältnisse vorliegen.

Daher soll das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet über Regenwasserkanäle der Aa zugeführt werden.

Das Schmutzwasser wird über noch zu ergänzende Schmutzwasserkanäle der Kläranlage in Brakel zugeführt.

5.8 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. Die Feuerwehr wird daher bei allen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen beteiligt.

5.9 Immissionsschutzschutz

Im Umfeld des Plangebietes sind Geruchsemittenten in Form von Tierhaltungsbetrieben vorhanden. Der nächstgelegene Tierhaltungsbetrieb befindet sich ca. 300 – 400 m nordöstlich des Plangebietes. Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, ist im Rahmen der Bauleitplanung der Nachweis erforderlich, dass im Plangebiet die Anforderungen gemäß TA Luft eingehalten werden. Hierzu wurde eine

Geruchsimmissionsprognose durch das Büro Normec uppenkamp im Auftrag der Stadt Brakel erstellt, in der die Gesamtbelastung resultierend aus den Immissionen, hervorgerufen durch insgesamt zwei Tierhaltungsbetriebe, ermittelt wurde.

Die Geruchsimmissionsprognose vom 26.09.2023 ist Bestandteil der Begründung.

Dabei kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Für die Beurteilungsflächen des Plangebietes wurden im genehmigten Bestand Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 5 % und 7 % als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren ermittelt (gestrichelt umrandeter Bereich in Abbildung 3).
……

Die belästigungsrelevanten Kenngrößen liegen demnach unterhalb des Immissionswertes gemäß TA Luft 2021 von 10 % für Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete. Somit sind keine Konflikte mit den Vorgaben der TA Luft 2021 bzw. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu erwarten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.
(vgl. S. 31 Geruchsimmissionsprognose Normec uppenkamp)

6. DURCHFÜHRUNG

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplans i. S. v. von § 180 BauGB.

Höxter, den 04.03.2026

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

Michael Engel

Brakel, den

STADT BRAKEL
Der Bürgermeister

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 für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 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

ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Höhe baulicher Anlagen. Als max. Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß von den im Bebauungsplan enthaltenen Höhenpunkten (HP) im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von den im Bebauungsplan enthaltenen Höhenpunkten im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Seite der baulichen Anlage (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Die max. Höhe baulicher Anlagen beträgt 8,50 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zulässig.

3. Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. 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.

5. Garagen und Carports sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Minimierungsmaßnahmen

7. Als Minimierungsmaßnahme 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 mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen dabei keine andere zulässige Verwendung dar.
c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Artenschutz

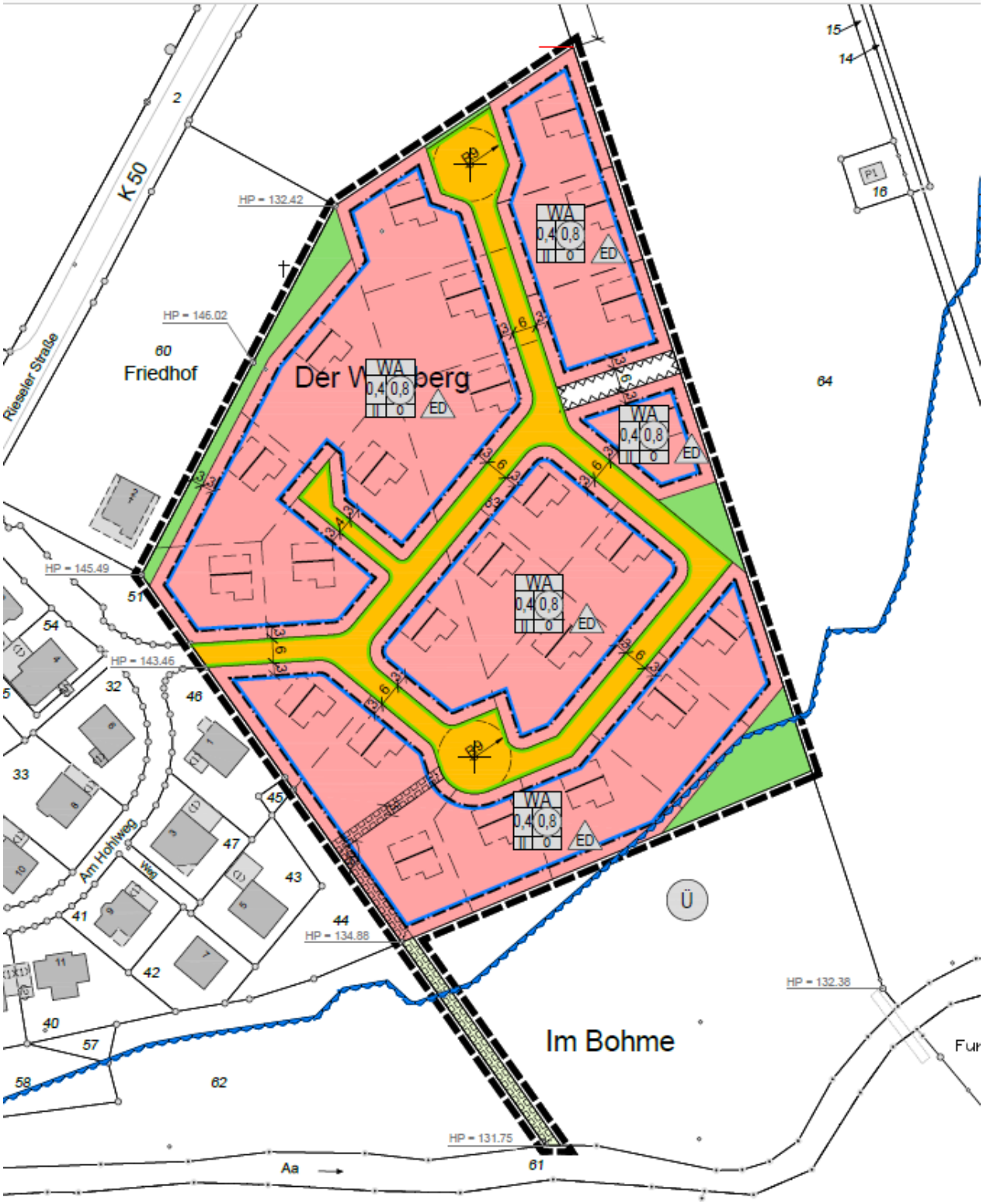
8. Eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten des Kleinspechts (15.03-15.08.) zulässig. Wird mit den Arbeiten vor dem 15. März begonnen, so können diese kontinuierlich fortgeführt und während der Brutzeit des Kleinspechts fertiggestellt werden, sofern gewährleistet werden kann, dass die Ruhepausen zwischen den aktiven Bauphasen einen Zeitraum von sieben Tagen nicht überschreiten. Bei Ruhepausen von mehr als sieben Tagen hat eine Kontrolle stattzufinden, ob es in der Zwischenzeit zur Ansiedlung des Kleinspechts im direkten Umfeld des Eingriffsbereichs gekommen ist. Sollte dies der Fall sein, so muss die Brut des Kleinspechts abgewartet werden, bevor die Arbeiten fortgesetzt werden können.

Hinweise:

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brakel als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

2. Der Beginn der geplanten Bodeneingriffe ist frühzeitig, mindestens jedoch vier Wochen vorher, mit der LWL-Archäologie für Westfalen/ Außenstelle Bielefeld abzustimmen, um im Rahmen einer archäologischen Sachstandsermittlung die Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals - und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren - zu klären. Für die hierfür notwendige Suchschnittanlage können die geplanten Erschließungsstraßen genutzt werden. Die Sondierung kann durch Mitarbeiter/-innen der LWL-Archäologie durchgeführt werden, sofern der Vorhabenträger einen Bagger inkl. Fahrer zur Verfügung stellt (LWL-Archäologie für Westfalen/ Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609Bielefeld, Tel.: 0521 / 380930-30, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org).Der Oberbodenabtrag wird unter Begleitung der LWL-Archäologie im rückwärtigen Verfahren durchgeführt. Für den weiteren Bauablauf ist daher zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugenbefahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt werden. Im Falle einer umfangreichen Befundlage ist für die weitergehende Ausgrabung vom Bauherrn/ Veranlasser eine archäologische Fachfirma zu beauftragen. Die Kosten für eine solche weiterführende Ausgrabung gehen aufgrund des Verursacherprinzips gem. § 27 Abs. 1 DSchG NRW zu Lasten des Vorhabenträgers. Für die Dokumentation ggf. vorhandener Bodendenkmäler ist unbedingt ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren.

3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieser Satzung 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 oder die Ordnungsbehörde der Stadt Brakel zu benachrichtigen.

4. Das bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgestellte Defizit von -18.546 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Brakel ausgeglichen. Somit erfolgt der Ausgleich als sonstige geeignete Maßnahme zu Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 4 2. Alternative BauGB.

Auszug aus dem Bebauungsplan: