



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
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen

nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Die Wandhöhen dürfen max. 4,0 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von den im Bebauungsplan enthaltenen Höhenpunkten (HP) im rechnerischen Mittel bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (an der Traufseite) im rechnerischen Mittel (wobei das zusätzlich mögliche Sockelgeschoss bei der Höhenermittlung unberücksichtigt bleibt) oder bis zum oberen Abschluss der Wand an der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite. Bedingt durch die Hanglage des Baugebietes können die Gebäude zur Talseite mit einem zusätzlichen Sockelgeschoss (zusätzlich zur Wandhöhe) 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 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 Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen

5. Im Plangebiet ist eine Dachneigung von 32° bis 45° bei Hauptgebäuden und von 0° bis 45° bei Nebengebäuden zulässig.

6. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind bis maximal insgesamt 30 m² umbauten Raum pro Baugrundstück, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Für die Dachdeckung sind entweder nur rote oder nur schwarze Dachpfannen zulässig. Glasierte hochglänzende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

8. Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:

- Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
- 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.
- 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.

Hinweise:

- 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).
- 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.

Entwurfsbearbeitung:

Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Höxter, den 23.03.2026

Der Landrat

Im Auftrag:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Katasterstand: Januar 2026

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Bauausschusses der Stadt Brakel vom 05.03.2026 aufgestellt worden.

Brakel, den

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich veröffentlicht worden.

Brakel, den

Ausfertigung:

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 Veröffentlichungsexemplar wird bescheinigt.

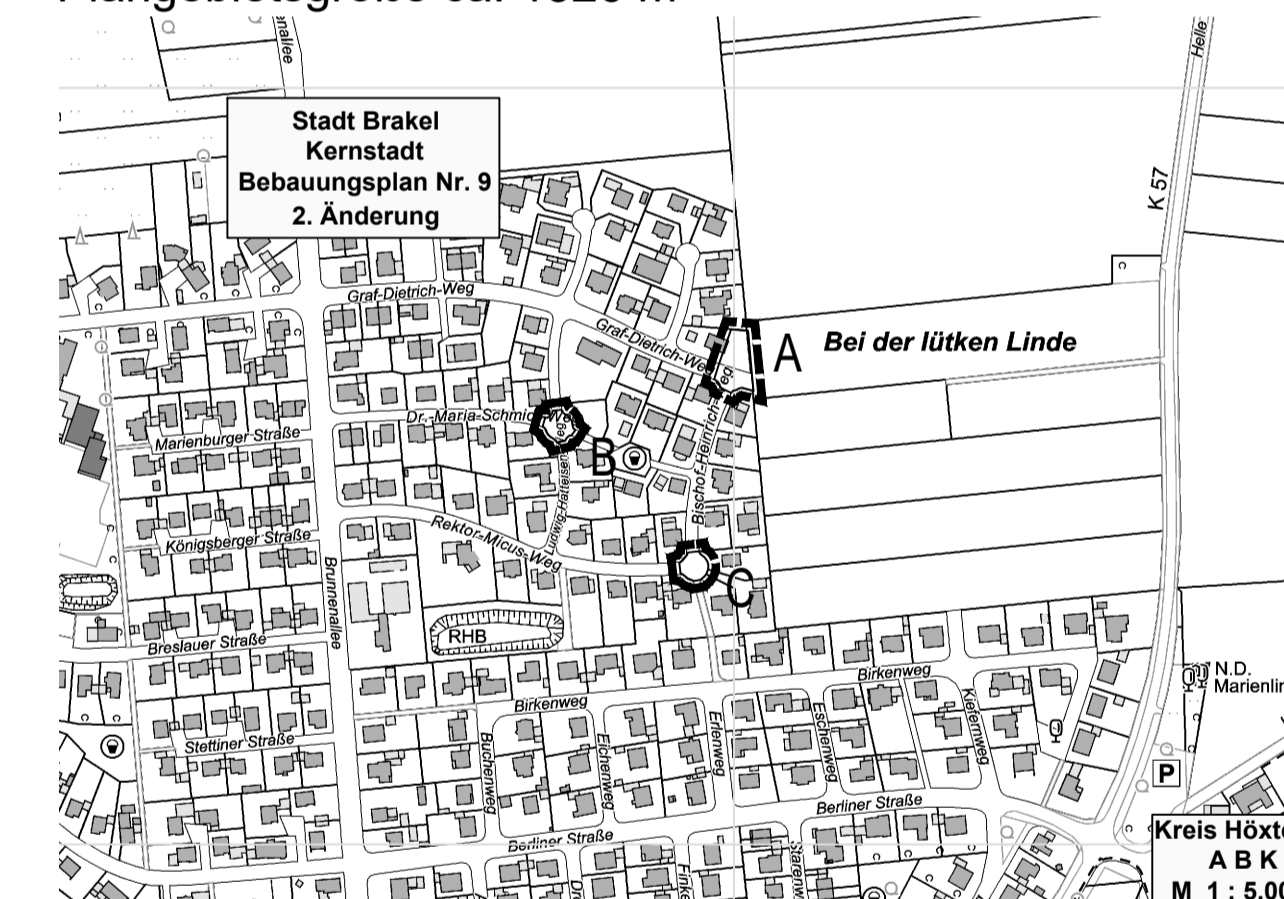
Höxter, den

Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Der Landrat

Im Auftrag:

Plangebietsgröße ca. 1326 m²



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung
WA
0,4 (0,4)
Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Zahl der Vollgeschosse

Erläuterungen:

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt Abgemerkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt Art der Abmarkung nicht bekannt
- geplante Eigentumsgrenze unverbundlich
- Höhenlinie
- Höhenpunkt (HP)
- vorhandene Gebäude
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Gewerbe
- Öffentliche Gebäude
- In seiner Lage nur ungefähr bekanntes Gebäude

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (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).

Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)

KREIS HÖXTER

STADT BRAKEL

Kernstadt

Gemarkung Brakel Flur 9

Bebauungsplan Nr. 9

2. Änderung

„Brunnenallee“

Veröffentlichungsplan

1. Ausfertigung M 1 : 1.000