



Stadt Brakel **Kreis Höxter**

Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 9 **2. Änderung**

„Brunnenallee“

**Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand März 2026

Behördenbeteiligung

Veröffentlichungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A	2
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	3
3. Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich	4
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan	5
5. Konzept und Planung	5
5.1 Städtebauliche Konzeption.....	5
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung	5
5.3 Denkmalschutz.....	6
5.4 Verkehrserschließung	6
5.5 Versorgung.....	7
5.6 Abwasserentsorgung	7
5.7 Vorbeugender Brandschutz.....	7
5.8 Artenschutz	7
6. GRÜNORDNUNGMAßNAHMEN.....	7
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	7
7. Durchführung	7
Teil B	9
Textliche Festsetzungen	9
Hinweise:	10
Auszug aus dem Bebauungsplan	11

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat von 1999 bis 2006 den Bebauungsplan Nr. 9 „Brunnenallee“ für eine Fläche im Norden der Kernstadt Brakel im Bereich zwischen der Brunnenallee im Westen, der Bökendorfer Straße im Osten und dem Birkenweg im Süden aufgestellt. Der Bebauungsplan ist mit seiner Veröffentlichung 13.07.2006 in Kraft getreten.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt als besondere Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

2025 wurde der Bebauungsplan in seiner 1. Änderung überarbeitet und es ergaben sich Änderungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen und zu Einfriedungen.

Mittlerweile sind alle Baugrundstücke im Plangebiet veräußert und, bis auf zwei Baugrundstücke, alle bebaut. Der Spielplatz, die Straßen und Gehwege sind hergestellt worden.

Es hat sich herausgestellt, dass die Verkehrsflächen an drei Stellen im Plangebiet nicht so hergestellt wurden, wie der Bebauungsplan es vorgesehen hat.

In drei Kreuzungsbereichen setzt der Bebauungsplan mitten in der Kreuzung auf der Verkehrsfläche einen Baum fest. Diese Bäume sind nicht gepflanzt worden, da hierfür kein Platz innerhalb der Verkehrsflächen vorhanden wäre. Auch ein Umfahren der Bäume ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht angezeigt. Des Weiteren ist im östlichen Bereich des Bebauungsplans am Ende des Graf-Dietrich-Weges eine Erschließung in nordöstliche Richtung für eine spätere Erweiterung des Baugebiets nach Osten vorgesehen. Die Flächen für diese Erschließung sind jedoch dem angrenzenden Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen und an den Bauherrn veräußert worden. Somit ist die Umsetzung dieser Erschließung nicht mehr realistisch. Allerdings ist eine Erschließung einer möglichen Erweiterung des Baugebiets nach Osten hier am Ende des Graf-Dietrich-Weges noch gegeben. Bei einer zukünftigen Erweiterung ist dann innerhalb des neuen Baugebiets eine Erschließung in nördlicher Richtung möglich.

Im Laufe von fast 20 Jahren kann es bei der Umsetzung eines so großen Baugebiets für die Stadt Brakel zu Abweichungen von den Festsetzungen kommen. Die Stadt hat dann die Möglichkeit, mit Hilfe der Bauleitplanung auf diese Änderungen zu reagieren. Deshalb ist auch 2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt worden, da im Plangebiet vermehrt Abweichungen bei der Realisierung von Garagen, Carports, Nebenanlagen und Einfriedungen festgestellt worden sind und die Festsetzungen hierzu liberaler gestaltet werden sollten.

Mit der 2. Änderung soll der Bebauungsplan hinsichtlich der Abweichungen von den Festsetzungen bei den Verkehrsflächen an den tatsächlichen Bestand angepasst werden. Der tatsächliche Zustand entspricht auch den heutigen städtebaulichen Zielen der Stadt Brakel. Bei Neuplanungen sind in der Regel in Kreuzungsbereichen keine Bäume mehr mittig in der Verkehrsfläche vorgesehen.

Somit sind die Festsetzungen des momentan gültigen Bebauungsplans überarbeitungsdürftig. Sie ermöglichen zurzeit im Bereich des Bebauungsplans keine

geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfordert somit die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 in der Kernstadt Brakel.

2. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet zur 2. Änderung besteht aus den drei Teilbereichen A, B und C.

Innerhalb dieser Teilbereiche befinden sich Verkehrsflächen (Straße und Gehweg) und innerhalb des Teilbereichs A noch zusätzlich ein Teil des Wohngebäudes Theresia-Gerhardinger-Weg 2 und ein Teil des dazugehörigen Gartenlands innerhalb des festgesetzten WA.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet schließen sich Wohnbebauung und weitere Verkehrsflächen an. Östlich des Teilbereichs A befinden sich noch Ackerflächen.

Insgesamt sind das Plangebiet und die nähere Umgebung durch die vorhandene Wohnnutzung und die angrenzenden Ackerflächen geprägt.

3. AUFSTELLUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bauausschuss der Stadt Brakel hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.03.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung in der Kernstadt Brakel aufzustellen.

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

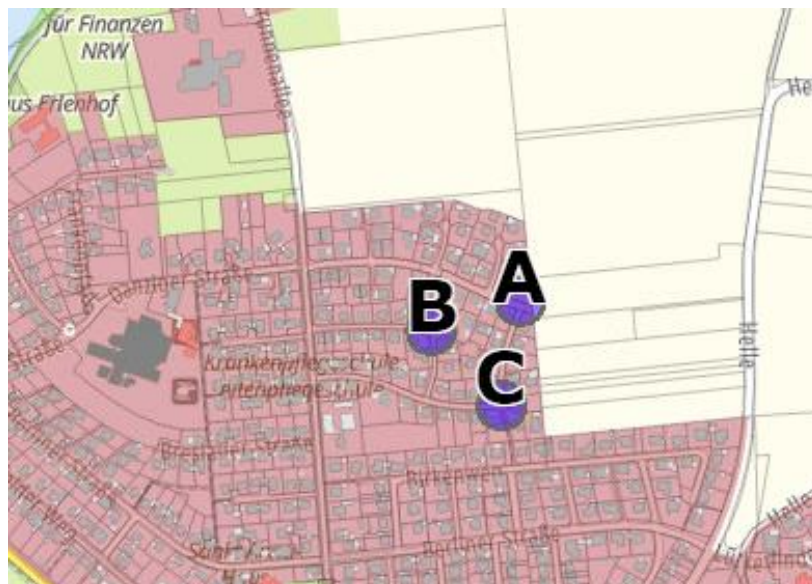
Der ca. 1.300 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Brakel, Flur 9 mit den Flurstücken :

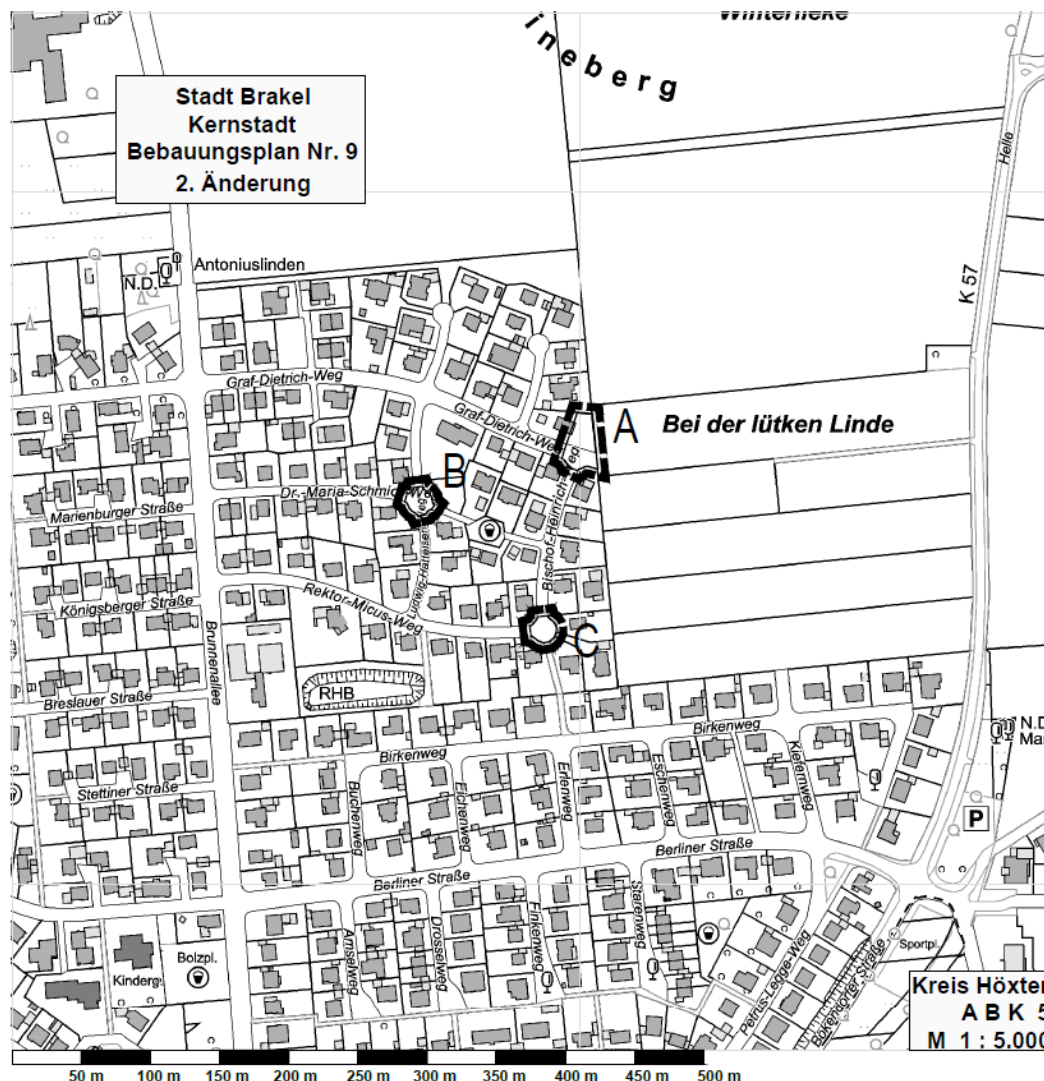
Teilbereich A: 184 tlv. und 155 tlv.

Teilbereich B: 189 tlv. und 190 tlv.

Teilbereich C: 45 tlv.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den beiden folgenden Übersichtskarten dargestellt.

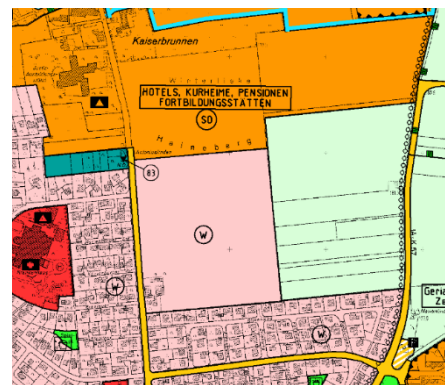




4. VERHÄLTNISS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und Verkehrsflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9, 2. Änderung sollen die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen an den tatsächlichen Bestand und die städtebaulichen Ziele der Stadt angepasst werden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 9 und der Tatsache, dass im Teilbereich A nur Teile der Verkehrsfläche zurückgenommen werden und damit die überbaubaren Grundstücksgrenzen erweitert werden sollen, wird als besondere Art der baulichen Nutzung weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans ist auch die neue BauNVO anzuwenden. Es folgt somit eine Umstellung von der BauNVO 1990, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 gültig war, auf die BauNVO 2023.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird an den im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „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 WA ist eine max. eingeschossige Bebauung möglich. Die Grundflächenzahl von 0,4 erlaubt eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls mit 0,4 festgesetzt.

Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus zu errichten.

5.3 Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung werden aus dem Bebauungsplan Nr. 9 Urplan übernommen. Hier gibt es keinerlei Änderungen.

Innerhalb des Plangebietes sind für die Dachdeckung nur rote oder nur schwarze Dachpfannen zulässig. Mit dieser Regelung soll die Sicherung eines in den Farben „rot“ und „schwarz“ harmonischen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft, die anders als andere Farben dem überkommenen Bild der Dachlandschaft in diesem Bereich von Brakel entsprechen, erreicht werden. Durch die Festsetzung wird positiv Einfluss auf das örtliche Gesamterscheinungsbild genommen, um eine gewisse Einheitlichkeit in optischer Hinsicht zu gewährleisten. Die Festsetzung der Dachfarbe ist gerade für dieses Neubaugebiet am Rande von Brakel wichtig, denn die Dachlandschaft tritt hier schon aus der Ferne sichtbar in Erscheinung und prägt damit das Ortsbild des betroffenen Bereiches und der Kernstadt insgesamt.

Die Festsetzung der Dachfarbe hat nur geringe negative Folgewirkungen für die betroffenen Bauherren, da ihnen lediglich die Freiheit einer unbegrenzten Farbwahl der verwandten Dachpfannen genommen ist.

5.3

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). Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.4

Verkehrerschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Baugebiet erfolgt über die Straßen Brunnenallee, Graf-Dietrich-Weg, Ludwig-Hatteisen-Weg, Theresia-Gerhardinger-Weg, Dr. Maria-Schmidt-Weg, Bischof-Heinrich-Weg und Rektor-Micus-Weg.

In drei Kreuzungsbereichen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9 setzt dieser mitten in der Kreuzung auf der Verkehrsfläche einen Baum fest (Kreuzung Graf-Dietrich-Weg/ Bischof-Heinrich-Weg, Kreuzung Dr. Maria-Schmidt-Weg/ Ludwig-Hatteisen-Weg und Kreuzung Rektor-Micus-Weg/ Bischof-Heinrich-Weg). Diese Bäume sind nicht gepflanzt worden, da hierfür kein Platz innerhalb der Verkehrsflächen vorhanden wäre. Auch ein Umfahren der Bäume wäre aus verkehrstechnischer Sicht nicht angezeigt. Des Weiteren ist im östlichen Bereich des Bebauungsplans am Ende des Graf-Dietrich-Weges eine Erschließung in nordöstliche Richtung für eine spätere Erweiterung des Baugebiets nach Osten vorgesehen. Die Flächen für diese Erschließung sind jedoch dem angrenzenden Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen und an den Bauherrn veräußert worden. Somit ist die Umsetzung dieser Erschließung nicht mehr realistisch. Allerdings ist eine Erschließung einer möglichen Erweiterung des Baugebiets nach Osten hier am Ende des Graf-Dietrich-Weges noch gegeben.

Mit der 2. Änderung soll der Bebauungsplan hinsichtlich der Abweichungen von den Festsetzungen bei den Verkehrsflächen an den tatsächlichen Bestand angepasst werden. Der tatsächliche Zustand entspricht auch den heutigen städtebaulichen Zielen der Stadt Brakel. Bei Neuplanungen sind in der Regel in Kreuzungsbereichen keine Bäume mehr mittig in der Verkehrsfläche vorgesehen.

5.5**Versorgung**

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

5.6**Abwasserentsorgung**

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich hinsichtlich der Abwassersituation keine Änderungen zum gültigen Bebauungsplan.

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**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 in Brakel sind artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen.

6.**GRÜNORDNUNGMAßNAHMEN****6.1****Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die dadurch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren oder erfolgt sind. Dies trifft hier zu, denn eine bauliche Nutzung ist auf der Grundlage des bisher gültigen Bebauungsplans zulässig bzw. bereits erfolgt. Somit erübrigen sich Ermittlungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

7.**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.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Höxter, den 23.03.2026

Brakel, den

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

STADT BRAKEL
Der Bürgermeister

Michael Engel

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 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 im 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 m³ 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 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:

- a) Auf den öffentlichen und 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 einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

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. 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.

Auszug aus dem Bebauungsplan:

