

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird ein **Mischgebiet MI** i.S. von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. §1 Abs.5, 6 und 8 BauNVO festgesetzt:

allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die max. Gebäudehöhe im Plangebiet beträgt 9,50 m. 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 bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. 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.

Gestaltung der baulichen Anlagen

3. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss i.S.d. § 2 Abs. 5 BauO NW auszubauen. Dabei muss das Staffelgeschoss mindestens 1 m von den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt werden.
4. Im Plangebiet ist eine Dachneigung von max. 10° bei Hauptgebäuden einzuhalten.
5. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafos, Einfriedungen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück.
6. Innerhalb der privaten Grünfläche darf im festgesetzten Einfahrtbereich eine 6 m breite Zufahrt angelegt werden.

Minimierungsmaßnahmen

7. Als Minimierungsmaßnahme gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
 - a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten wasser-durchlässig zu gestalten.
 - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Ausw.!



**AW: B-Plan Nr. 20, 2. Änderung "Ostheimer Tor" der Stadt Brakel;
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauG und Info über Öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

EWA Netzbau Paderborn An: a.buch@kreis-hoexter.de

03.07.2013 11:38

Gesendet von: "Wall, Jakob"
<Jakob.Wall@eon-westfalenweser.com>

Sehr geehrte Frau Buch,

gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der E.ON Westfalen Weser AG keine Bedenken.

Wir weisen vorsorglich auf unsere vorhandenen Leitungen auf den Flurstücken 217, 219 und 242 hin, siehe Anlage. (im Plangebiet)

Bei Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jakob Wall

Technik Paderborn

T 0 52 51-5 03-63 32

F 0 52 51-5 03-64 29

M 01 51-11 35 63 69

jakob.wall@eon-westfalenweser.com

E.ON Westfalen Weser AG

Tegelweg 25

33102 Paderborn

www.eon-westfalenweser.com

1. stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats: Norbert Kinast Vorstand: Michael

Heidkamp Sitz: Paderborn Amtsgericht Paderborn HRB 6

Von: a.buch@kreis-hoexter.de [mailto:a.buch@kreis-hoexter.de]

Gesendet: Montag, 1. Juli 2013 10:36

An: wbvwestiuw4toeb@bundeswehr.org; PTI-13.TI-NI-Nordwest@telekom.de;
ZentralePlanungND@umkbw.de; Posteingang-Netzplanung-Muenster@westnetz.de;
leitungsauskunft@gascade.de; Landabteilung@exxonmobil.com; EWA Netzbau
Paderborn; ENE EON-Netz Fremdplanung-ZN; fremdplanung-zn@tennet.eu;
rita.harbig@handwerk-owl.de; nicolas.westermeier@handwerk-owl.de;
g.ilskens@ostwestfalen.ihk.de; andreas.wibbe@lwl.org

Betreff: B-Plan Nr. 20, 2. Änderung "Ostheimer Tor" der Stadt Brakel; Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauG und Info über Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bei der
Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen;**

Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**hier: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20, 2. Änderung "Ostheimer Tor" der
Stadt Brakel im Bereich der Kernstadt**

Answw.!



unitymedia
kabel bw

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

KREIS HÖXTER, Der Landrat
Alexa Buch
Bauen und Planen
Moltkestraße 12
37671 Höxter

Bearbeiter(in):
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl:
Fax:
E-Mail: ZentralePlanungND@umkbw.de

Datum
05.07.2013

Seite 1/1

B-Plan Nr. 20, 2. Änderung "Ostheimer Tor" der Stadt Brakel

Sehr geehrte Frau Buch,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia Kabel BW

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia Kabel BW

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adresse:

eMail: ZentralePlanungND@umkbw.de oder

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Unitymedia NRW GmbH

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Geschäftsführer: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Jens Müller | Jon Garrison

www.unitymedia.de

Ans.w.!

An den
Kreis Höxter
Bauen und Planen
z.Hd. Frau Alexa Buch
Moltkestraße 12
37671 Höxter



Betriebsberatung
Waldenburger Str. 19, 33098 Paderborn
Telefon: 0 52 51 / 87 76 88 - 0
Telefax: 0 52 51 / 87 76 88 - 9

Ihr Kontakt:
Dipl.-Ing. Nicolas Westermeier
Telefon: 0 52 51 / 87 76 88 - 2
nicolas.westermeier@handwerk-owl.de

5. Juli 2013 - Wmr/Bri

→ Stellungnahme zu: Brakel Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung „Ostheimer Tor“

Sehr geehrte Frau Buch,

im Rahmen der TÖB-Beteiligung der o.a. Bebauungsplanänderung nimmt die Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld wie folgt Stellung:

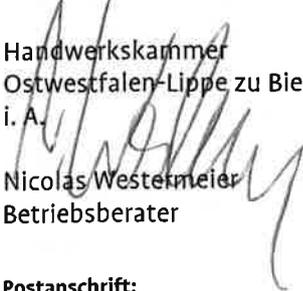
Gegen die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Punkte zu o.g. Bebauungsplan sind grundsätzlich keine Einwendungen vorzubringen. Um Konflikte mit der vorhandenen Nutzung in der Nachbarschaft zu vermeiden, bitte ich indes um Ergänzung der textlichen Festsetzungen wie folgt:

- Dem unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Kfz-Betrieb ist hinsichtlich seiner potentiellen Art-typischen Lärmimmissionen Bestandschutz zu gewähren.
- Eine etwaige Wohnbebauung im geplanten Mischgebiet wird mit erhöhten Lärmschutzauflagen belegt.

Begründung:

Im Planbereich ist ein Mischgebiet vorgesehen. Demnach sind die gemäß 56 BauNVO aufgeführten Gewerbebetriebe erlaubt. Jedoch zählt eine Kfz-Werkstatt durchaus zu der Gruppe von Betrieben, die ihrer Art nach zu wesentlichen Störungen des Wohnens führen können, aber nicht zwangsläufig führen müssen. (OVG NRW, Beschl. v. 18.6.2010 - 7 A 896/09).

Mit freundlichen Grüßen

Handwerkskammer
Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld
i. A.

Nicolas Westermeier
Betriebsberater

Postanschrift:
Postfach 17 60
33047 Paderborn

Internet:
www.handwerk-owl.de
hwk@handwerk-owl.de

Kreis Höxter * Moltkestraße 12 * 37671 Höxter

An den
Bürgermeister
-Bauamt-
33034 Brakel



Unser Zeichen:
43-3.4/ 20 B 2

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht:

Datum: 08.08.2013

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB;
Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB;
hier: Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung „Ostheimer Tor“ der Stadt
Brakel im Bereich der Kernstadt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine Nachnutzung des ehemaligen Molkereigeländes für Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser geschaffen und planungsrechtlich abgesichert werden. Nach Prüfung aller vom Kreis Höxter zu vertretenden Belange werden hierzu aus Sicht des Grund- und Hochwasserschutzes sowie im Hinblick auf abwasserrechtliche Belange Bedenken vorgebracht.

Grundwasserschutz

Auf dem Grundstück befinden sich drei Brunnen zur Förderung von Grundwasser. Über den Zustand der Brunnen ist hier nichts bekannt.

• Brunnenanlagen:

Zur Deckung des personellen und betrieblichen Bedarfs an Trink-, Brauch- und Kühlwasser der ehemaligen Molkerei Schmid wurde auf dem Grundstück aus mehreren Brunnen Grundwasser zutage gefördert.

Hierzu wurde der Firma mit Datum vom 20.05.1996 eine bis zum 31.05.2026 befristete wasserrechtliche Bewilligung erteilt, aus dem Brunnen II jährlich bis zu 37.200 m³ Grundwasser zu entnehmen. Dieses Recht wurde bislang nicht widerrufen. Die sich aus der Bewilligung ergebenden

Kreis Höxter
Postfach 10 03 46
37669 Höxter

Abteilung:
Bauen und Planen

Für Sie zuständig:
Frau Alexa Buch
Telefon: 05271/965-4311
Telefax: 05271/9654999
Zimmer: D528
a.buch@kreis-hoexter.de
www.kreis-hoexter.de

Öffnungszeiten:
montags - donnerstags
07.30 - 12.30 Uhr
und 13.30 - 16.00 Uhr
freitags 07.30 - 12.30 Uhr

Bankverbindungen:
Sparkasse Höxter
Konto-Nr. 3 000 015
BLZ 472 515 50
IBAN:
DE97 4725 1550 0003 0000 15
BIC: WELADED1HXB

Volksbank Paderborn-
Höxter-Detmold eG
Konto-Nr. 2 050 500 600
BLZ 472 601 21
IBAN:
DE37 4726 0121 2050 5006 00
BIC: DGPBDE3MXXX

Vereinigte Volksbank eG
Konto-Nr. 60 100 60 100
BLZ 472 643 67
IBAN:
DE59 4726 4367 6010 0601 00
BIC: GENODEM1STM

Ust-IdNr.:
DE 125 443 860

Rechte und Pflichten gelten somit weiter und gehen auf den Rechtsnachfolger über.

Der Zustand der Brunnenanlagen ist im Zusammenwirken mit der unteren Wasserbehörde festzustellen und zu dokumentieren, um danach über den weiteren Umgang zu entscheiden.

- Einbau von Recyclingmaterialien:

Das Gebäude der alten Molkerei wurde bereits abgerissen. Die Abbruchmaterialien wurden vor Ort gebrochen und teilweise auch auf dem Grundstück wieder eingebaut.

Der Einbau von Recyclingmaterial bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Neben dem hierfür erforderlichen Antrag ist der unteren Wasserbehörde ein Nachweis der Unbedenklichkeit der Einbaumaterialien in Form einer aussagekräftigen Analyse vorzulegen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die der Fa. Allerkamp-Lücking am 06.12.2012 erteilte Abbruchgenehmigung (Ziff. 19 der Nebenbestimmungen).

Bis zur Klärung der vorgenannten Tatbestände bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes zunächst Bedenken gegen die Planungsabsicht der Stadt Brakel.

- Hochwasserschutz

Aus Sicht des Hochwasserschutzes bestehen ebenfalls Bedenken gegen das Planungsvorhaben der Stadt Brakel.

Das Grundstück der ehemaligen Molkerei liegt zum Teil innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Brucht. Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG i.V.m. § 113 LWG ist in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt.

Daher ist der Bereich des Überschwemmungsgebietes von Bebauungen freizuhalten. Zulässig ist nur das Anlegen von Wegen und Parkflächen, wenn diese ohne eine Geländeerhöhung errichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Berechnungen der geltenden Überschwemmungsgebietsgrenzen aus dem Jahr 2010 stammen. Nach neueren Berechnungen aus dem Jahr 2012 hat sich das Überschwemmungsgebiet der

Brucht im Bereich des Plangebietes vergrößert. Bereits bei einem HQ_{20} werden über 50 % des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 20 überflutet, dabei werden Wasserstände von bis zu 0,5 m erreicht. Bei einem HQ_{100} wird das Grundstück der ehemaligen Molkerei komplett überflutet, dann ergeben sich Wasserstände bis zu 1,0 m. Bei einem HQ_{extrem} kann das Gebiet bis zu 2,0 m überflutet werden.

Abwasserrechtliche Belange

Einer weiteren Verschärfung der Abflusssituation im Gewässersystem Siekenbach / Meierbach kann nicht zugestimmt werden, bevor die bereits genehmigten Rückhalte- und Gewässerausbaumaßnahmen in diesem Gewässersystem umgesetzt sind.

Abfallwirtschaft

Auch aus abfallwirtschaftlicher Sicht weise ich nochmals darauf hin, dass ein Einbau des Bauschutts / RCL im Rahmen des durchgeführten Genehmigungsverfahrens für den Abbruch der alten Molkerei nicht vorgesehen / beantragt war. Ebenfalls war ein Rückbau vorhandener Brunnenanlagen nicht Gegenstand des Abbruchartrages.

Straßenrechtliche Belange

Im weiteren Verfahren müssen die geplanten Zu- und Ausfahrten jeweils ein entsprechendes Sichtfeld laut den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RSt 06 erhalten. Als Straßenbaulastträger der K 50 weise ich darauf hin, dass die Lage der Zu- und Ausfahrten rechtzeitig mit der Abteilung Straßen abzustimmen ist.

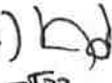
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Hans-Werner Gorzolka

Answ.!

E 14. AUG. 2013 (verfäktet) 
-FB3,
Plakat

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 27 67, 48014 Münster

Stadt Höxter
Stadtplanung

Westerbachstraße 45

37669 Höxter

Ihre Referenzen
Ansprechpartner
Durchwahl
Datum
Betrifft

Frau Buch E-Mail: a.buch@kreis-hoexter.de
Ulrich Wegener
05251-3033609
12.08. 2013 BLP w00000044539268
Bebauungsplan Nr.20, 2.Änderung
B-Plan Nr. 20, 2. Änderung "Ostheimer Tor" der Stadt Brakel;

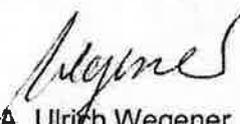
Sehr geehrte Damen und Herren,
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als
Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die
Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und
Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter
entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen
abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus
beigefügtem Plan ersichtlich sind.
Die Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude kann über die vorhandenen
Versorgungsleitung, nach Auftragseingang, realisiert werden.

Mit freundlichen Grüßen


i.V. Christoph Feldhaus
Vertr. Bernd Plath


i.A. Ulrich Wegener

Hausanschrift
Postanschrift
Telekontakte
Konto

Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Poststr. 1-3, 26122 Oldenburg
Postfach 27 67, 48014 Münster
Telefon +49-441 234-0, Telefax +49-441 234 2125, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 662
IBAN: DE1759010066 0024858666, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Mathis, Klaus Peren
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
UStIdNr. DE 814645262

