



Stadt Brakel
Kreis Höxter

Ortschaft Erkeln

Bebauungsplan Nr. 2
2. Änderung

„Gelle Breite“

**Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand Mai 2022

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

- Auszug -

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat von 1991 bis 1996 den Bebauungsplan Nr. 2 „Gelle Breite“ für eine Fläche im Süden der Ortschaft Erkeln im Bereich zwischen der Neuen Straße (L863) im Westen und der Bachstraße im Osten und der Bebauung entlang des Hellwegs im Süden aufgestellt. Der Bebauungsplan ist mit seiner Veröffentlichung am 18.10.1996 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan ist von 2001 bis 2003 für einen Teilbereich in seiner 1. Änderung überarbeitet worden. Hierbei wurden u.a. aktive Lärmschutzmaßnahmen zurückgenommen und die Erschließung der Baugrundstücke anders organisiert.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt im Wesentlichen im westlichen Bereich Allgemeine Wohngebiete (WA) und im östlichen Bereich Dorfgebiete (MD) als besondere Art der baulichen Nutzung fest.

Das Plangebiet zur 2. Änderung befindet sich südlich des Hellwegs und unmittelbar westlich der Bachstraße und umfasst das Flurstück 135 tlw., in der Flur 2, Gemarkung Erkeln.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 setzt dieser momentan ein Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und einer max. 1-geschossigen Bebauung in offener Bauweise (nur Einzelhäuser) mit einem Sattel- oder Krüppelwalmdach fest. Weiterhin ist eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan noch Regelungen zur Dachneigung (35°-45°), zur Drenpelhöhe (max. 0,60 m), zu Dachaufbauten, zur Firstrichtung, zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zu Einfriedungen (max. 0,70 m hohe Hecke verstärkt durch nicht sichtbare Drahtzäune).

Ein Bauherr möchte nun in diesem Bereich unter Beachtung einer angemessenen Höhenentwicklung ein 2-geschossiges Wohnhaus errichten. Außerdem ergeben sich hinsichtlich der Drenpelhöhe, der Dachform- und Dachneigung und anderer gestalterischer Regelungen weitere Abweichungen.

Die Stadt Brakel unterstützt das Vorhaben und möchte nun im Rahmen der Innenentwicklung hier ein zusätzliches Bauvorhaben ermöglichen. Zumal das Grundstück, für welches der Bebauungsplan lediglich eine 1-geschossige Bebauung vorsieht, bisher nicht bebaut wurde. Hintergrund ist eine geänderte städtebauliche Zielrichtung der Stadt Brakel hinsichtlich der Festsetzungen in Bebauungsplänen. Diese sollen für den Bauherren ein Maximum an Spielraum bieten, aber gleichzeitig eine notwendige geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können und einer Bebauung zuzuführen, sind die Festsetzungen des momentan gültigen Bebauungsplans daher für diesen Teilbereich überarbeitungsbedürftig. Sie ermöglichen z.Zt. in diesem Bereich keine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfordert somit die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 in der Ortschaft Erkeln.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

2.**PLANGEBIET UND UMGEBUNG**

Das Plangebiet zur 2. Änderung befindet sich südlich des Hellwegs und unmittelbar westlich der Bachstraße und umfasst das Flurstück 135 tlw., in der Flur 2, Gemarkung Erkeln.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein bisher unbebautes Grundstück, welches sich momentan als Grünland mit drei Bäumen darstellt.

Unmittelbar nördlich schließt sich ein Wohnhaus mit Wirtschaftsteil in 2-geschossiger Bauweise an. Weiter nördlich gibt es weitere Wohngebäude und eine Hofstelle. Direkt östlich angrenzend verläuft die Bachstraße und der Vogelsangbach. Daran schließen sich weitere Freiflächen (Grünlandbereiche) an. Südlich grenzt die Wohnbebauung entlang der Straße Grüne Bache an das Plangebiet an. Hier setzt der Bebauungsplan Erkeln Nr. 1, 2. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zwingenden 2-geschossigen Bebauung fest. Westlich gibt es weitere unbebaute Grundstücke, die ebenfalls als Grünland genutzt werden. Daran schließt sich weitere Wohnbebauung entlang des Hellwegs an.

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

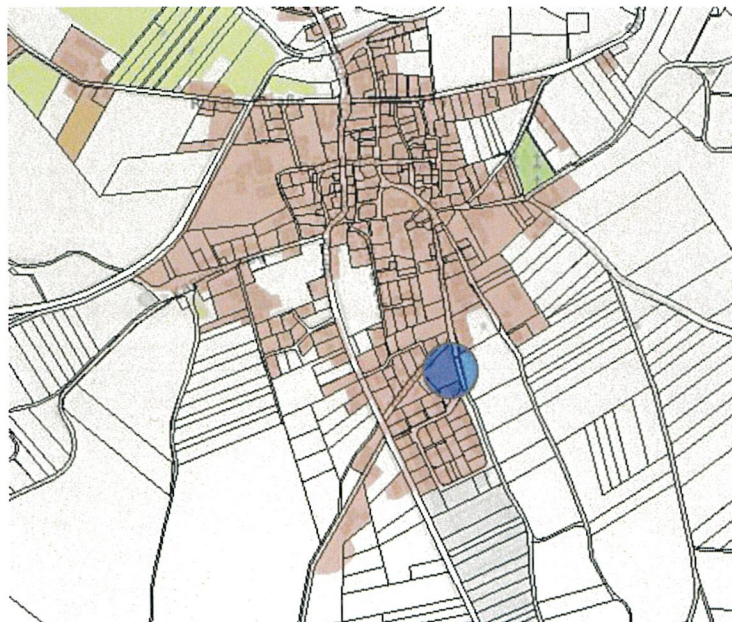
3.**AUFSTELLUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

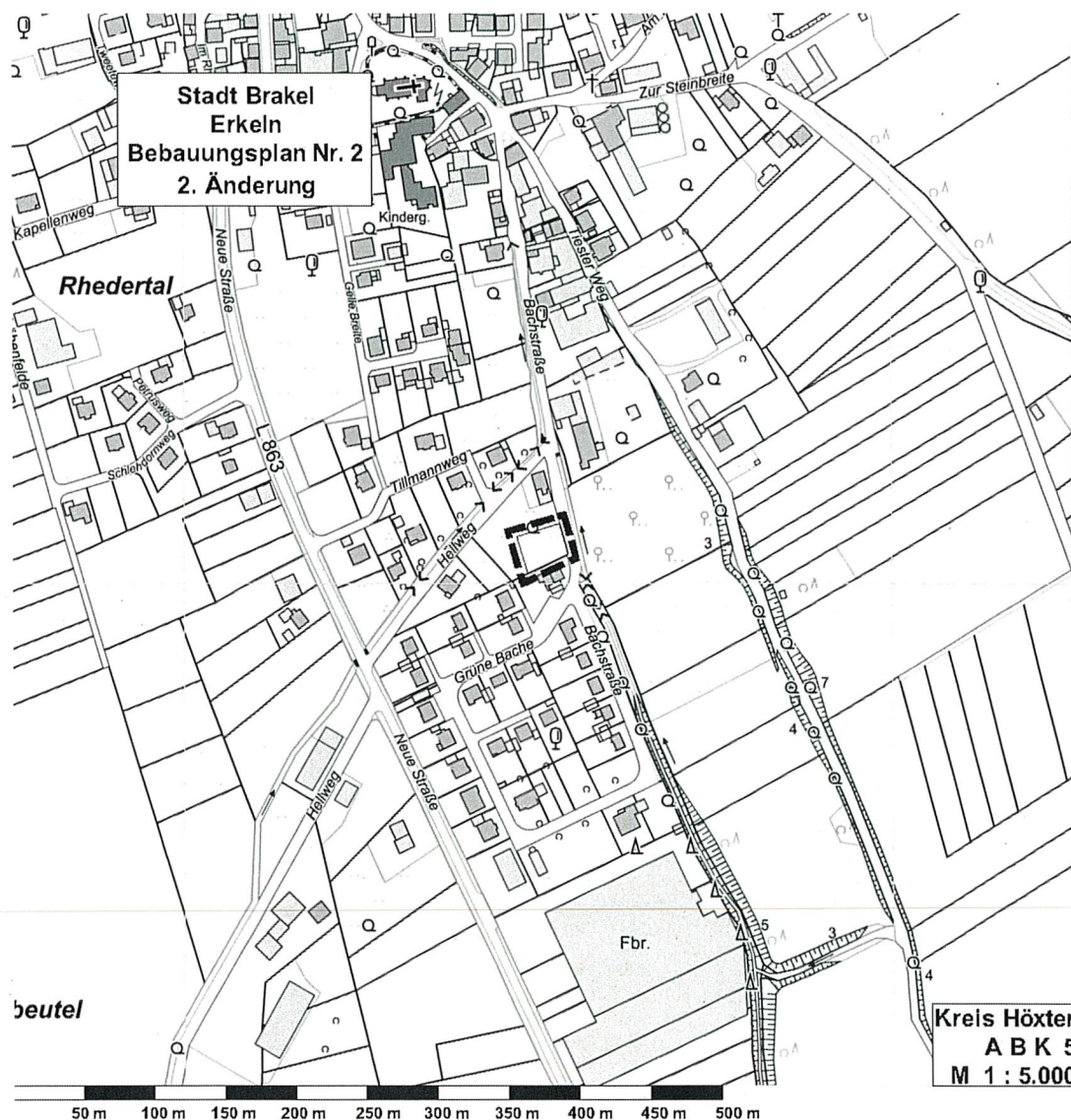
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel in seiner öffentlichen Sitzung am 09.09.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung in der Ortschaft Erkeln aufzustellen.

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

Der ca. 770 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Erkeln, Flur 2, Flurstück 135 tlw.

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





4.

VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein Dorfgebiet (MD) ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

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

5.**KONZEPT UND PLANUNG****5.1****Städtebauliche Konzeption**

Die Zahl der Vollgeschosse soll auf zwei erhöht werden und andere gestalterische Regelungen sollen abgeändert werden, damit das Grundstück nach heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen vernünftig bebaut werden kann. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

5.2**Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung**

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 2 und der Tatsache, dass im Wesentlichen nur das Maß der baulichen Nutzung und andere gestalterische Regelungen abgeändert werden sollen wird als besondere Art der baulichen Nutzung weiterhin ein Dorfgebiet (MD) 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. 2 gültig war, auf die BauNVO 2021.

Im Dorfgebiet allgemein zulässig sind die in Anlehnung an den Urplan genannten Nutzungen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, und Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind folgende Nutzungen im MD: Wirtschaftsstellen forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Im Plangebiet sind im Rahmen der offenen Bauweise (hier nur Einzelhäuser) Vorhaben mit max. 2 Vollgeschossen zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Die gestalterischen Regelungen werden zurückgenommen, so dass für den Bauherrn Spielraum bei der Umsetzung seines Vorhabens besteht. Die Gebäudehöhen werden in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

5.3**Denkmalschutz**

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. ä., entdeckt werden. Diese sind nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen der Stadt Brakel oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen, und die Entdeckungsstätte ist 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Durch den v. g. Hinweis soll sichergestellt werden, dass ggf. bisher unbekannte Bodendenkmale der Nachwelt nicht verloren gehen. Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 89 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Dorfgebiet (MD)** i.S. von § 5 (BauNVO).
Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 5 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen und
- Gartenbaubetriebe

nicht zulässig:

- Wirtschaftsstellen forstwirtschaftlicher Betriebe,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

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 beträgt 8,50 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.
3. Im Geltungsbereich sind die Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO als Einzelhäuser zu errichten.
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.

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 LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
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

