

Kreis Höxter
z.H.
Moltkestraße 12

37671 Höxter

Brakel, den 17.06.2026

**Bauvorhaben: Abriss des vorh. EFH und Neubau eines Zweifamilienwohnhauses
und eines Carports**

Bauherr:

**Bauort: Gemarkung: Brakel; Flur: 23; Flurstück 8
Tegelweg 5, 33034 Brakel**

Sehr geehrte

hiermit stellen wir eine Bauvoranfrage für das oben genannte Grundstück und bitten um planungsrechtliche Beurteilung des nachfolgend beschriebenen Vorhabens, mit Bezug auf § 246e BauGB.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Einfamilienhaus, welches im Zuge der geplanten Maßnahme abgebrochen werden soll. Zudem ist eine vorhandene Garage ebenfalls zum Abbruch vorgesehen, die durch ein Carport ersetzt werden soll.

An gleicher Stelle ist die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit zwei eigenständigen Wohneinheiten geplant. Dadurch wird zusätzlicher Wohnraum in Form einer weiteren Wohneinheit geschaffen.

Die beiden Wohneinheiten sind jeweils über Erd-, Ober- und Dachgeschoss organisiert und bilden in sich abgeschlossene Nutzungseinheiten.

Der Erdgeschossbereich beider Wohnungen wird barrierefrei ausgeführt, um eine zukunftsfähige und altersgerechte Nutzung zu gewährleisten.

Das Gebäude ist zweigeschossig zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss geplant. Damit wird von der im Durchführungsplan Nr. 4a festgesetzten Eingeschossigkeit abgewichen.

Die festgesetzte Baulinie wird sowohl zur Straßenseite als auch zur rückwärtigen Grundstücksseite eingehalten.

Im Erdgeschoss ist auf der Straßenseite ein teilweiser Rücksprung des Baukörpers vorgesehen, um Stellplatzflächen zu schaffen, die gleichzeitig durch die darüberliegenden Gebäudeteile überdacht werden.

Das Dach, mit einer Dachneigung von rund 30°, ist als Satteldach mit Gauben vorgesehen. Die Gauben ermöglichen eine funktionale und wirtschaftliche Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum, während sich die Dachform städtebaulich verträglich in die Umgebung einfügt.

Die geplante Gebäudehöhe bleibt zudem ca. 40 cm unterhalb des höchsten Gebäudes in der näheren Umgebung, womit sich das Vorhaben auch hinsichtlich seiner Höhenentwicklung harmonisch in die bestehende Bebauung einfügt.

Im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit der Abweichung berufen wir uns auf § 246e BauGB, welcher zur Förderung und Beschleunigung des Wohnungsbaus eine flexiblere Handhabung bestehender Festsetzungen ermöglicht.

Aus unserer Sicht sprechen insbesondere folgende Aspekte für die Zulässigkeit des Vorhabens:

- Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Nachverdichtung,
- zeitgemäße und flexible Wohnungsgrundrisse,
- Integration von barrierefreien Wohnanteilen,
- städtebaulich sinnvolle Nutzung des Grundstücks,
- einfügungsgerechte Gebäudehöhe und Dachgestaltung.

Die Grundzüge der Planung des Durchführungsplans Nr. 4a werden nach unserer Auffassung durch die geplante Abweichung nicht wesentlich berührt. Die Einfügung in die vorhandene Umgebungsbebauung bleibt sowohl in Bezug auf Baukörper, Höhe als auch Dachgestaltung gewahrt.

Wir bitten um Ihre verbindliche Einschätzung, ob das dargestellte Vorhaben – insbesondere hinsichtlich

- der zweigeschossigen Bauweise,
- der Dachausbildung mit Gauben (DN ca. 30°), sowie
- der Ausbildung des Rücksprungs im Erdgeschoss im Bereich der Baulinie

unter Anwendung des § 246e BauGB planungsrechtlich zulässig ist.

Für Rückfragen oder ergänzende Unterlagen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß