

10/16 1. Ä + E

Satzungsplan



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO, § 4 BauNVO)
 - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden dürfen ausschließlich der Nahversorgung dienen und nur folgende Kernsortimente umfassen:
 - Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
 - Getränke
 - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, Back- und Fleischwaren)
 - Parfümerie- und Kosmetikartikel
 - Pharmazeutika, Reformwaren
 - Zeitungen/Zeitschriften.Die Kernsortimente dürfen durch Randsortimente ergänzt werden, wobei deren Verkaufsfläche max. 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche betragen darf.
 - Die nach § 4 Abs. 3 Nm. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
 - Hauptgebäude
 - Die Traufhöhe darf
 - im Baugebiet WA 1 maximal 3,50 m betragen,
 - im Baugebiet WA 2 maximal 6,00 m betragen,jeweils bezogen auf das gewachsene Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade. Als Traufe gilt jeweils die Schnittkante der äußeren Wandoberfläche mit der Dachhaut.
 - Die Firsthöhe darf
 - im Baugebiet WA 1 maximal 10,00 m betragen,
 - im Baugebiet WA 2 maximal 12,50 m betragen,jeweils bezogen auf das gewachsene Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade.
 - Nebenanlagen
 - Die Traufhöhe der Nebenanlagen darf 3,00 m nicht überschreiten, gemessen an der Mitte der bergseitigen Fassade, bezogen auf gewachsenes Erdreich.
- Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Bauweise
 - Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - Stellung baulicher Anlagen
 - Die im Bebauungsplan festgelegte Firstrichtung ist verbindlich.

- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14, 21a BauNVO)
 - Garagen und Stellplätze
 - Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlichen Verlängerungen zulässig. Abweichend davon sind seitlich offene Garagen und Stellplätze auch zulässig zwischen der vorderen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung und der vorderen Straßenbegrenzungslinie.
 - Nebenanlagen
 - Rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen dürfen je Baugrundstück Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur mit einem umbauten Raum von insgesamt bis 30 m² errichtet werden. Im Übrigen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen zulässig.
- Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) sind max. zwei Wohnungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Ausnahmsweise können derartige Flächen auch mit wasserundurchlässigen Belägen versehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass das darauf anfallende Oberflächenwasser schadlos auf dem Grundstück versickert wird.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Baumanpflanzungen
 - Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum (auch Obstbaum) anzupflanzen.
- Sonstige Bepflanzungen
 - Auf den Baugrundstücken sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze, Wege und dergl. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, den privaten Baugrundstücken zuzuordnen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NRW)

- Materialien
 - Nicht zulässig sind blaue, gelbe, grüne und violette Dachsteine.
 - In der Dachdeckung und Fassadengestaltung sind reflektierende bzw. glänzende Materialien ausgeschlossen. Dies gilt nicht für untergeordnete Glasdächer und Solaranlagen mit blendfreien Gläsern.

- Dachaufbauten/Zwerggiebel
 - Dachaufbauten und Zwerggiebel sind zulässig, jedoch maximal ein Zwerggiebel je Dachseite.
 - Die Summe aller Dachaufbauten- und Zwerggiebelbreiten innerhalb einer Hauptdachfläche darf die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Hauptdachfläche nicht überschreiten.
 - Dachaufbauten und Zwerggiebel müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Organg einhalten.
 - Der First der Dachaufbauten und Zwerggiebel muss mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche liegen (senkrechte Messung).
 - Dachaufbauten dürfen eine maximale Ansichtshöhe (Traufhöhe) von 1,50 m erreichen.
- Dachform und Dachneigung
 - Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer.
 - Im Baugebiet WA 1 muss die Dachneigung der Hauptgebäude zwischen 37° und 47° aufweisen; im Baugebiet WA 2 gilt eine entsprechende Dachneigung von 27° bis 37°.
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem Satteldach oder einem begrünten Flachdach zulässig. Der Neigungswinkel eines Satteldaches muss dem des jeweiligen Hauptgebäudes entsprechen.
- Einfriedungen
 - Als Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind zulässig Holzzäune mit senkrechter Lattung bis max. 1,35 m Höhe, heimische Laubhecken ohne Höhenbegrenzung oder Stützmauern bis zu 50 cm über der vorhandenen gewachsenen Geländeöhe.

Hinweise

- Bodendenkmale**
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Stadt Höxter oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
- Munitionsfunde**
Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, daß im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg, Hagen, zu benachrichtigen.

- Artenschutz**
Es ist nicht zulässig, Gehölze im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines jeden Jahres zu entfernen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen sind die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
 offene Bauweise
 Hauptfirstrichtung
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg
 Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Elektrizität
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Naturschutzbezogene Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Dieser Bebauungsplan ist nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz des Rates der Stadt Höxter am 16.12.2015 aufgestellt worden.
- Höxter, den 11.01.2016

Maria Schmidt
Erste Beigeordnete
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf dieses Planes mit dem Entwurf der Begründung hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom 14.04.2016 bis 17.05.2016 offengelegen.
- Höxter, den 08.06.2016

Maria Schmidt
Erste Beigeordnete
- Ausfertigung**
Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Höxter am 23.06.2016 als Satzung beschlossen worden.
- Höxter, den 04.07.2016

Alexander Fischer
Bürgermeister
- Bekanntmachung**
Nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss über den Erlass des Bebauungsplanes, der Ort und die Zeit der ständigen Bereithaltung des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die auf Grund des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung erforderlichen Hinweise am 25.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Höxter, den 26.01.2017

Alexander Fischer
Bürgermeister
- Planverfasser**
- STADT HÖXTER**
Planung und Tiefbau
Stadtplanung und Umwelt
Höxter, den 23.06.2016

Heiner Brockhagen
Stadtoberbaurat

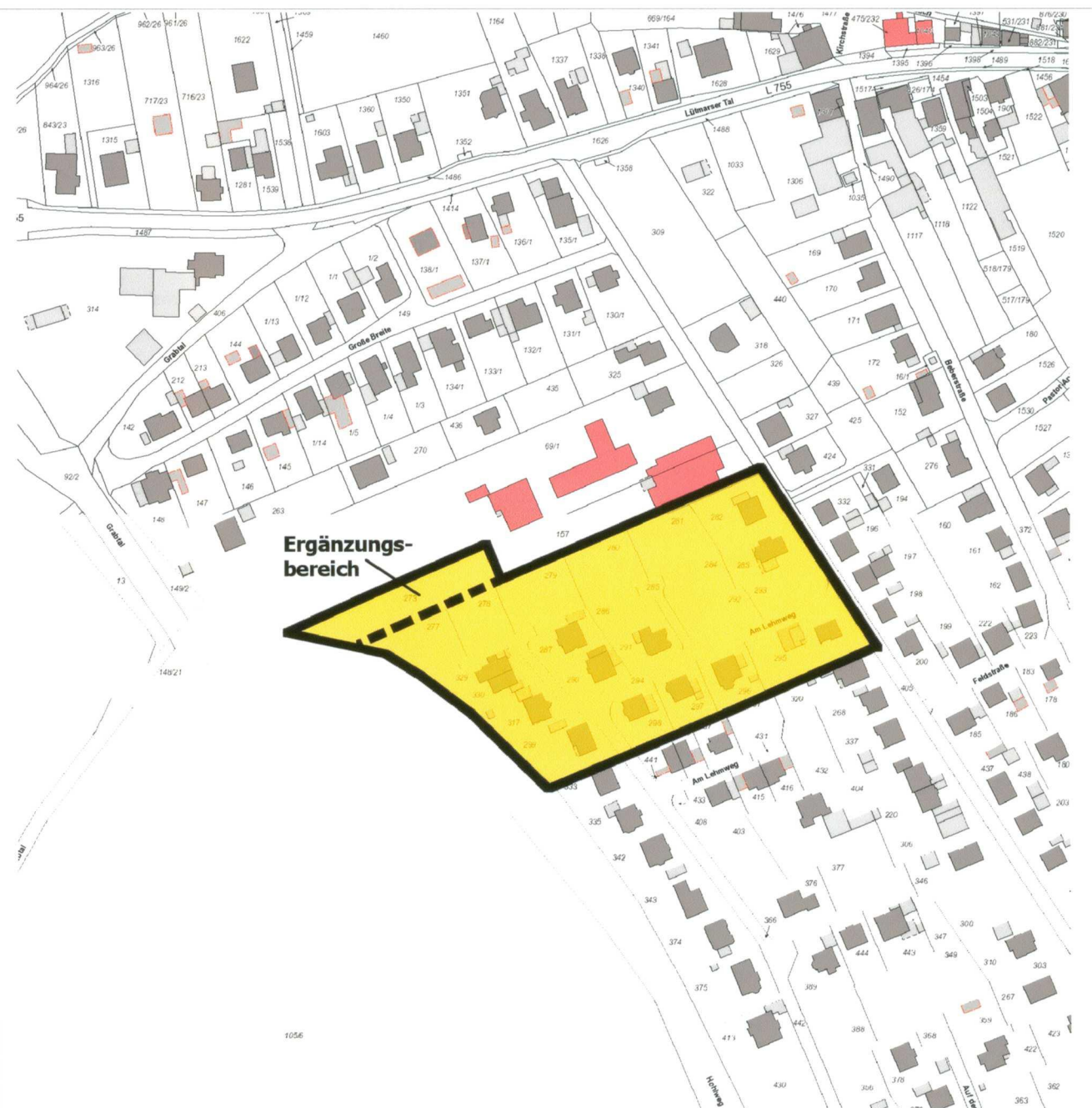
Kartengrundlage

- Liegenschaftskarte**
Verwendet auf Grund der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen dem Kreis Höxter und der Stadt Höxter vom 30. August 2007

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Stadt Höxter Ortschaft Lütmarsen



Satzungsplan

Bebauungsplan Nr. 10/6

- Wohngebiet südwestlich der Feldstraße, südöstlich der Schule „Am Heiligenberg“ (Sonderschule) und nordöstlich des Rad- und Wanderweges (Lehmweg)**
1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemarkung Lütmarsen, Flur 11

Maßstab: 1:1.000