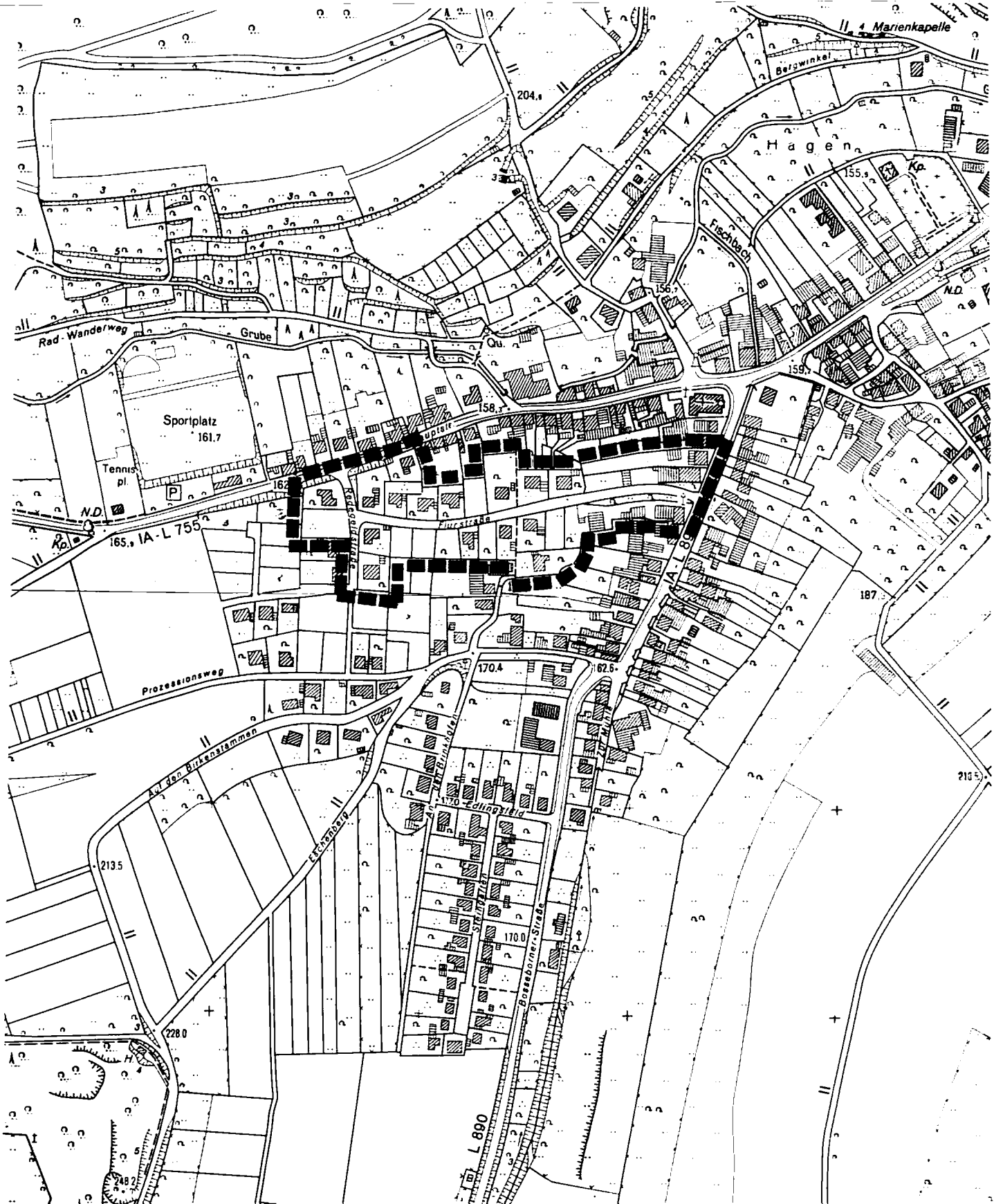


STADT HÖXTER

Bebauungsplan Nr. 12/1 „Auf den Birkenstämmen“
Dorf- und Wohngebiet nördlich und südlich der Flurstraße
Stadt Höxter - Ortschaft Ovenhausen



Begründung



BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 18. Mai 2000

Bebauungsplan Nr. 12/1 "Auf den Birkenstämmen"
Dorf- und Wohngebiet nördlich und südlich der Flurstraße
Stadt Höxter - Ortschaft Ovenhausen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im direkten westlichen Anschluss an den vorhandenen Dorfkern und erfasst den Bereich beiderseits der Flurstraße von der Bosseborner Straße (L 890) bis zur Redegeldstraße einschließlich des nördlichen Abschnitts der Redegeldstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Ovenhausen,

Flur 5; Flurstücke 76, 77, 552, 556, 557, 560, 578, 579, 580, 581, 582 (teilweise), 583, 584, 585, 586 (teilweise), 610, 611, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 646, 654, 655, 656, 658,

Flur 12, Flurstücke 145, 157, 175, 176, 186, 197, 198, 199, 202, 203, 205, 206, 208, 211, 218, 219, 220, 221, 222, 250, 251 (teilweise), 252, 287, 299, 300.

**II. Städtebauliche Situation
Planerische Leitgedanken**

In der Ortschaft Ovenhausen wurden in den letzten Jahren stetig Wohnbaugrundstücke im wesentlichen von Bauwilligen aus der Ortschaft nachgefragt.

Die Wohnbauentwicklung der Ortschaft Ovenhausen soll sich nach dem Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1978 einschließlich der seit dem 16.05.1992 wirksamen 1. Änderung in dem Bereich westlich des historischen Dorfkerns vollziehen. Hierzu sind Aufstellungsverfahren für die Bebauungspläne Nr. 12/1 „Auf den Birkenstämmen“ - Dorf- und Wohngebiet nördlich und südlich der Flurstraße - und Nr. 12/2 „Wohnbaufläche westlich und südlich des Wohngebietes auf den Birkenstämmen“ eingeleitet worden. Der Bebauungsplan Nr. 12/2 ist zwischenzeitlich (am 16.03.1995) rechtsverbindlich geworden; das betreffende Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut.

Der Bebauungsplan Nr. 12/1 hingegen, der (erstmalig) bereits am 30.10.1980 zur Satzung beschlossen worden war, ist nach der Verfügung des Regierungspräsidenten Detmold vom 03.02.1981 unter anderem wegen Fehlens einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung nicht genehmigt worden. Nachdem die Abwasserbeseitigung durch den Bau des Transportsammlers zur Kläranlage Höxter 1991/92 sichergestellt werden konnte, ist der Bebauungsplan in modifizierter Form erneut aufgestellt und am 16.12.1993 als Satzung beschlossen worden. Ein Anzeigungsverfahren ist seinerzeit allerdings nicht durchgeführt worden, da aufgrund zwischenzeitlich geänderter gesetzlicher Bestimmungen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zunächst eine Ergänzung der planerischen Abwägung erforderlich geworden war.

Unterdessen konnten in dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12/1 Bauvorhaben im Zuge der Einzelgenehmigung zunächst nach § 35 Abs. 2 BauGB und später nach § 34 BauGB zugelassen werden, zumal sie zunächst den städtebaulichen Zielsetzungen des noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplans entsprachen. Das gesamte Plangebiet stellt sich somit heute als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar.

Die verbindliche Bauleitplanung dient insofern primär der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Das planerische Erfordernis zeigt sich unter anderem auch darin, dass für einen mittlerweile gestellten Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten südlich der Flurstraße, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes (in der Fassung des o.a. Satzungsbeschlusses) insbesondere hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen widerspricht, eine Sicherung der Bauleitplanung in Form einer Veränderungssperre erforderlich geworden ist, die am 08.04.1999 in Kraft getreten ist.

III. Bindungen durch den Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die östlichen Plangebietsflächen ein Dorfgebiet und für die westlichen Plangebietsflächen eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan sieht in den betreffenden Bereichen die Festsetzung entsprechender Baugebietstypen zur Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung vor.

Dem Entwicklungsgebot hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 BauGB wird damit entsprochen.

IV. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

In den westlichen Plangebietsteilen wird ein Baugebiet festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Aufgrund der verkehrsstädtebaulichen Zielsetzung, soweit möglich, die Schaffung umfeldverträglicher wohnungsnaher Arbeitsplätze zu ermöglichen, sollen insbesondere auch die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe allgemein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Der Bebauungsplan sieht daher die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vor.

In den östlichen Plangebietsteilen, die durch landwirtschaftliche bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzte Bausubstanz geprägt sind und an (teilweise ehemalige) landwirtschaftliche Betriebe angrenzen, ist entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan die Festsetzung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO vorgesehen.

Die nach § 5 Abs. 2 BauNVO als allgemein zulässig bzw. nach § 4 (3) BauNVO Ziff. 5 als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungsart (Tankstellen) wird ausgeschlossen, da sie zu einer unerwünschten Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Flurstraße und der Redegeldstraße führen würde und dem spezifischen Charakter eines vorwiegend dem Wohnen dienenden Baugebiets in der Ortschaft Ovenhausen nicht entsprechen würde.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll die neue Bebauung an die vorhandenen baulichen Strukturen anpassen. Es wird daher im unmittelbaren Anschluss an die historischen Baustrukturen an der Hauptstraße und an der Bosseborner Straße bestimmt durch Zweigeschossigkeit und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie im übrigen Bereich im Übergang zu dem westlich anschließenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12/2 durch Eingeschossigkeit, die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4. Analog dazu erfolgt die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhausbebauung sowie die Begrenzung der Traufhöhen der Gebäude auf 3,55m bei nur eingeschossig zulässiger Bebauung und auf 5,50 m bei maximal zweigeschossig zulässiger Bebauung – jeweils bezogen auf Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. Zur Sicherstellung einer der städtebaulichen Situation angemessenen Gebäudehöhe wird der die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens abgestimmt auf die Höhe der Erschließungsstraße bezogen auf NN. festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen soll mit maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte festgesetzt werden, um die angestrebte Nutzungsstruktur mit überwiegend Einfamilienhausbebauung zu erreichen, wobei die Möglichkeit einer Einliegerwohnung grundsätzlich eröffnet werden soll. Andererseits wird durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen sichergestellt, dass keine überhöhte Verkehrsbelastung im Bereich der Erschließungsstraßen eintritt.

Ferner wird durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ein der Siedlungsstruktur der Ortschaft insgesamt angepaßtes Nutzungsmaß gewährleistet und unerwünschten Umstrukturierungen dieser beabsichtigten städtebaulichen Eigenart entgegengewirkt.

3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Flurstraße und die Redegeldstraße fahrverkehrllich an das vorhandene Gemeindestraßennetz sowie an das überörtliche Verkehrsnetz (L 890 und L 755) angebunden. Die Verkehrsflächen im Bereich der Redegeldstraße und im Bereich der Flurstraße werden entsprechend dem vorhandenen Ausbau in einer Breite von rd. 8,0 m festgesetzt, da sich der vorhandene Ausbau mit verkehrsberuhigenden Einbauten in der Flurstraße bewährt hat und geeignet ist, den durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung noch hinzukommenden Anliegerverkehr aufzunehmen.

Der Dorfkern, die westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete, die nordwestlich gelegene Sportplatzanlage und die Haltepunkte des ÖPNV sind fußläufig erreichbar. Inmitten des Plangebiets ist zudem eine Fuß- und Radwegverbindung nach Norden in Richtung Hauptstraße und nach Süden in Richtung Töpferstraße vorgesehen, um den besonders umwiegempfindlichen Verkehrsarten attraktive kurzwegige Verbindungen anzubieten, die zu der verkehrsstädtebaulich anzustrebenden Bevorzugung der Verkehrsarten des Umweltverbundes bei der Verkehrsmittelwahl beitragen. Die Verkehrsflächen der Fuß- und Radwege innerhalb des Plangebietes werden daher als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen und Gehwege, Parkflächen, Pflanzbeete o. ä. soll den seitens der Stadt Höxter zu erarbeitenden Ausbauplänen vorbehalten bleiben. Sie wird daher nicht näher konkretisiert

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet und dimensioniert, dass sich Gebäude mit einer angemessenen Tiefe entlang der Erschließungsstraßen konzentrieren und die rückwärtigen Grundstücksbereiche mit ihrer schützenswerten Ruhe- und Rückzugsfunktion weitestgehend von Bebauung freigehalten werden. Daher werden auch Garagen und Stellplätze hinter den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren seitlichen Verlängerungen nicht zugelassen und ist je Baugrundstück nur eine Nebenanlage (z. B. Gartengerätehaus) bis zu einem umbauten Raum von 30 m³ zulässig.

5. Begrünung

Aufgrund des besonderen Wertes der die Ortschaft Ovenhausen umgebenden geschützten Landschaftsbestandteile und zur Einpassung der Neubebauung in die vorhandenen bebauten Ortsteile sind planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich einer Mindestbepflanzung der Baugrundstücke getroffen worden. Die Festsetzungen zur Begrünung dienen zugleich der Harmonisierung mit dem südwestlich gelegenen Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 12/2, in dem ebenfalls Pflanzgebote zur Durchgrünung enthalten sind.

Aus ökologischen Gründen werden ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zugelassen. Dabei sind Obstbäume ausdrücklich zulässig, da sie typisch für die dörflichen Siedlungen der Region sind.

6. Baugestaltung

6.1 Materialien

Der Oberflächenbeschaffenheit der Materialien von Dacheindeckungen und Fassaden kommt bezüglich der Einbindung der Bebauung des Plangebietes in die umgebenden Siedlungs- und Landschaftsbestandteile eine besondere Bedeutung zu. Daher werden glasierte Materialien, die in ihrer reflektierenden Oberflächenwirkung das Erscheinungsbild des Ortes in der Landschaft beeinträchtigen würden und einer Harmonisierung des Erscheinungsbildes der Bebauung des Baugebietes innerhalb des Bebauungszusammenhangs entgegenstünden, nicht zugelassen.

6.2 Dachform/Dachausbildung

Die Ausformung einer homogenen Dachlandschaft hat ebenso wie die Materialbeschaffenheit eine herausragende Bedeutung für die Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft. Darüber hinaus sind Dachform/Dachausbildung für die Anpassung des Baugebiets an die vorhandene Baustruktur bedeutsam. Daher werden in dem Baugebiet ausschließlich die Dachformen Satteldach und Walmdach, die die vorhandene Dachlandschaft prägen, mit Dachneigungen von 37 bis 45° zugelassen.

6.3 Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Die Ausgangssituation des Plangebietes in Bezug auf die vorgezeichnete Baugestaltung der vorhandenen bebauten Ortslage gestattet grundsätzlich die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln. Andererseits ist eine Begrenzung derartiger Gebäudeteile erforderlich, da eine übermäßige Häufung dem gestalterischen Anspruch im Zusammenhang mit dem Erscheinungsbild der Dachlandschaft der gesamten Ortschaft widerspräche.

6.4 Einfriedungen

Zur Unterstützung der Einbindung des Plangebietes in seine Umgebung - s. Ziffer 5. - mittels heimischer Begrünung und zur Anpassung an orts- und regionaltypische Einfriedungsformen werden die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder durch bis zu 1,35 m hohen Holzlattenzäunen mit senkrechter Lattung festgesetzt und massive Einfriedungen (Mauern) ausschließlich als Stützmauern bis zur vorhandenen gewachsenen Geländehöhe zugelassen.

V. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die noch unbebauten Grundstücke haben die Größenordnung von Baulücken und stellen damit keinen eigenständigen Außenbereich nach § 35 BauGB dar. Das Plangebiet ist somit vollständig Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB. Die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ist nach § 8a Abs. 2 BNatSchG für derartige Gebiete nicht anzuwenden.

Unabhängig davon sieht der Bebauungsplan Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets durch Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke mit heimischen Bäumen und Sträuchern vor - vgl. Kapitel 4.

VI. Ver- und Entsorgung

1. Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch die vorhandenen Versorgungsnetze (Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation) gewährleistet.

2. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt in dem Plangebiet durch vorhandene Mischwasserkanäle und ist damit gesichert.

Da das Plangebiet bereits vor dem 1. Januar 1996 an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde, besteht nach § 51 a Landeswassergesetz NW keine Verpflichtung zur Versickerung, zur Verrieselung oder zur ortsnahen Einleitung in ein Gewässer. Dennoch sieht der Bebauungsplan vor, dass Zufahrten, Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind, um eine übermäßige Minderung der Grundwasserneubildung durch die bauliche Nutzung der Grundstücke zu vermeiden.

VII. Denkmalschutz

In dem Plangebiet befinden sich die Baudenkmäler Bosseborner Straße Nr. 6 (Vierständerbauernhaus - Gemarkung Ovenhausen, Flur 5, Flurstück 76) und Bosseborner Straße Nr. 12 (Bauernhaus - Gemarkung Ovenhausen, Flur 5, Flurstück 558). Die entsprechenden Bereiche sind in dem Bebauungsplan daher als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutzgesetz unterliegen, nachrichtlich dargestellt.

Bodendenkmäler sind in dem Plangebiet nicht bekannt.

VIII. Altlasten

Nach dem Altlastenverzeichnis der Stadt Höxter vom 20.09.1994 sowie der Übersichtspläne zum Altlastenverzeichnis vom 08.07.1996 sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Die nächstgelegene bekannte Altlast mit der Nummer M-9 befindet sich in rund 800 m Entfernung südlich des Plangebietes. Insofern ist von keiner Beeinträchtigung des Plangebietes durch Altablagerungen auszugehen.

IX. Bodenordnende Maßnahmen

Die Verkehrsflächen in dem Plangebiet sind bereits ausgebaut. Sie befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Höxter. Die unbebauten Grundstücke sind von der Parzellierung her so beschaffen, dass zweckmäßig gestaltete Grundstücke vorliegen. Ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

X. Kosten der Erschließung

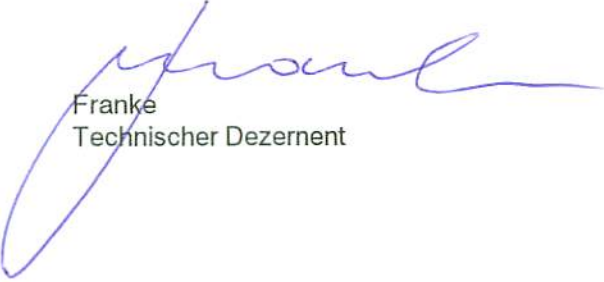
Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Erschließungsbeiträge der Anlieger sind abgerechnet. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine weiteren Erschließungsaufwendungen vorzunehmen.

Höxter, den 18. Mai 2000

STADT HÖXTER

Der Bürgermeister

Im Auftrag



Franke
Technischer Dezernent