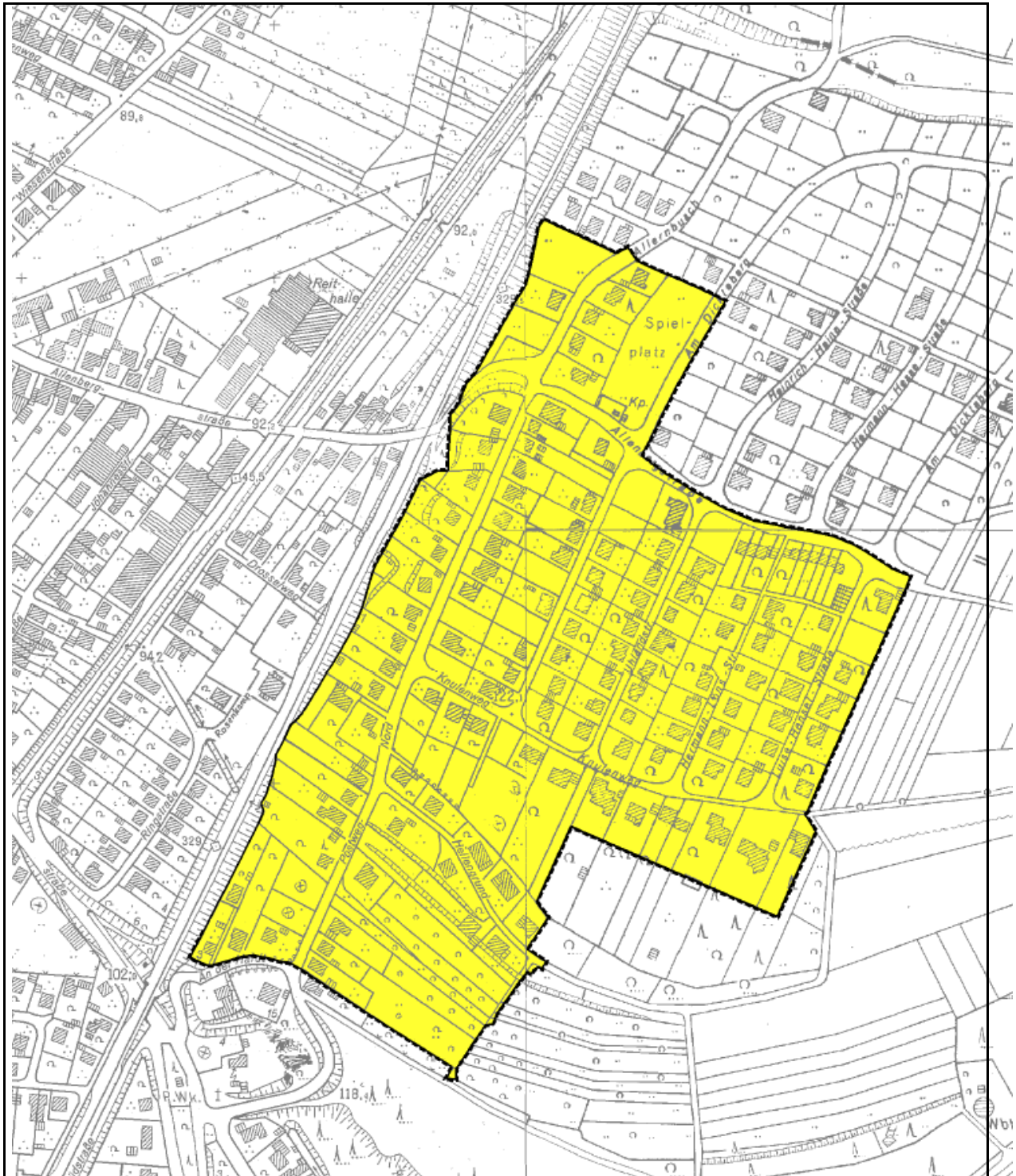


Bebauungsplan Nr. 9/11a "Südlich der Allenbergstraße"
Wohngebiet mit den Straßen „Allenbergstraße“ (teilweise), „Postweg Nord“, „Allernbusch“ (teilweise), „Wilhelm-Raabe-Straße“, „Am Dickteberg“ (teilweise), „Uhlandstraße“, „Hermann-Löns-Straße“, „Luise-Hensel-Straße“, „Knulnweg“ (teilweise) und „Hellengrund“ (teilweise)



2. Änderung und Ergänzung
Stadt Höxter - Ortschaft Lühtringen

Begründung



Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß nach § 10 Abs. 1 BauGB
vom 15. Mai 2003

Bebauungsplan Nr. 9/11a "Südlich der Allenbergstraße"

Wohngebiet mit den Straßen „Allenbergstraße“ (teilweise), „Postweg Nord“, „Allernbusch“ (teilweise), „Wilhelm-Raabe-Straße“, „Am Dickteberg“ (teilweise), „Uhlandstraße“, „Hermann-Löns-Straße“, „Luise-Hensel-Straße“, „Knulenweg“ (teilweise) und „Hellengrund“ (teilweise)

2. Änderung und Ergänzung

Stadt Höxter - Ortschaft Lühtringen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in einer Größe von ca. 18,05 ha liegt im östlichen Teil der Ortschaft Lühtringen und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Lühtringen

Flur 2

Flurstücke 24/2, 27, 29/1, 289, 290, 314, 496, 497, 500, 500/21, 501, 502, 538, 539, 545, 546, 566, 619/28, 746/21, 758, 811, 880, 881, 885, 886, 887, 888, 978, 979, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1033, 1043, 1046, 1048, 1049,

Flur 5

Flurstücke 304/158, 408, 414, 415, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 428, 429, 430, 433, 434, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 469, 471, 472, 473, 494, 495, 498, 499, 500, 501, 503, 537, 542, 543, 551 (teilweise), 552, 553, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 575, 576, 577, 600, 601, 602, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 617, 618, 619, 620, 624, 628, 629, 630, 631, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 670, 671, 677, 684, 685, 686, 688, 689, 690, 691, 701, 702 (teilweise), 703 (teilweise), 704 (teilweise), 705 (teilweise), 706 (teilweise), 707 (teilweise), 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 727, 828 (teilweise), 833, 834, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 879, 880, 882, 888 (teilweise), 889, 890, 952 (teilweise), 961 (teilweise), 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 976, 977, 980, 981, 982, 983, 986, 991, 992, 993, 1000, 1001, 1002, 1003, 1006, 1007, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1023, 1025, 1026, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038 (teilweise), 1039, 1040, 1041, 1046, 1047, 1049 (teilweise), 1052.

II. Städtebauliche Situation Planerische Leitgedanken

Das Plangebiet wird derzeit von den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 9/11a „Südlich der Allenbergstraße“ (rechtsverbindlich seit dem 17.01.1979) und Nr. 9/11a „Südlich der Allenbergstraße“, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 30.01.1993) sowie Nr. 9/11a „Südlich der Allenbergstraße“, 3. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 18.03.1999) erfasst. Das Plangebiet stellt sich - abgesehen von dem Bereich südlich der Straße ‚Hellengrund‘ - zur Zeit weitgehend bebaut dar.

Die Bebauungspläne Nr. 9/11a, Nr. 9/11a, 1. Änderung, und Nr. 9/11a, 3. Änderung, treffen im wesentlichen folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse:	I und maximal II, teilweise zwingend II
Zahl der Wohnungen:	je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte bzw. je Hausgruppenteil maximal 2 Wohnungen
Gebäudehöhe	9/11a: bei zulässiger I-Geschossigkeit max. 3,50 m, bei zul. II-Geschossigkeit max. 6,00 m jeweils über Terrain in Höhe der vorderen Baugrenze gemessen 9/11a, 1. Änderung: taleits max. 3,50 m über vorhandenem Gelände unabhängig von Geschossigkeit
Bauweise:	offen überwiegend nur Einzelhäuser zulässig, Teilbereich an der Allenbergstraße: auch Doppelhäuser und Hausgruppen
überbaubare Grundstücksflächen:	in zusammenhängenden „Bauteppichen“ entlang der öffentlichen Verkehrsflächen des Plangeltungsbereichs, durch Baugrenzen abgegrenzt,
Nebenanlagen:	nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. (außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung) in der seitlichen Verlängerung der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
Garagen/Stellplätze	auf den gesamten Baugrundstücken zulässig, im Bereich der 1. Änderung nur innerhalb bestimmter überbaubarer Grundstücksflächen
Dachneigung:	30 bis 45°, sofern die Firstrichtung parallel zu den Höhenschichtlinien verläuft, ansonsten überwiegend 27 bis 37°
Dachaufbauten:	überall zulässig mit folgenden Vorgaben: nur Zwerch- und Schleppgauben (Schleppgauben nur mit lotrechten Seiten) maximale Gaubenbreite 2,00 m, maximale Gaubenhöhe 1,50 m, Abstand vom Ortgang mindestens 2,50 m, Abstand vom First mindestens 1,00 m, Summe der Gaubenbreiten (einschl. Zwerchgiebeln) maximal ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes
Drempelhöhe:	9/11a: keine 9/11a, 1. Änderung: keine Festsetzung

Planerischer Leitgedanke für die Änderung des Bebauungsplans ist insbesondere das Erfordernis zur Modifizierung der öffentlichen Verkehrsflächen im südlichen Plangebiet im Hinblick auf die aus naturräumlichen Gründen nicht mehr mögliche Weiterführung der Wohnbebauung östlich des südlichen Plangebiets: Reduzierung der Breiten der Verkehrsflächen, Sicherstellung ordnungsgemäßer Wendemöglichkeiten und Schaffung einer Fußwegeverbindung zwischen den Kopfenden der Stichstraßen unter entsprechender Ergänzung des Plangebiets. Ferner wird eine Verschiebung des Einmündungsbereichs der Planstraße A in die Straße ‚Postweg Nord‘ erforderlich, um hier den seitens der Anlieger gewünschten Grundstückszuschnitten stärker gerecht werden zu können, wodurch zudem nach entsprechendem Grunderwerb durch die Stadt Höxter auf die Durchführung eines bisher für notwendig erachteten Umlegungsverfahrens verzichtet werden kann.

Darüber hinaus ist vorgesehen, aufgrund des starken Interesses der Grundstückseigentümer an Nebenanlagen (meist Gartengerätehäusern) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen den Bebauungsplan hinsichtlich der Regelungsinhalte zur Errichtung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen zu ändern.

Ohne wesentliche Änderung der von der Planung verfolgten städtebaulichen Struktur soll zudem (unter Verzicht auf die teilweise Zulässigkeit von Hausgruppen) die Errichtung von Doppelhäusern im gesamten Plangebiet ermöglicht werden.

Im Zuge einer Überprüfung der die Gebäudehöhe betreffenden Festsetzungen für die Bebauungsplangebiete im Hangbereich der Ortschaft Lücktrungen sollen diese modifiziert werden. Ferner ist beabsichtigt, die im Bebauungsplan Nr. 9/11a, 3. Änderung, festgesetzten Vorgaben für die Errichtung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln zu modifizieren.

Die beabsichtigten Änderungen der Verkehrsflächen sowie zur Gebäudehöhe berühren die Grundzüge der Planung, so dass die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

Durch die genannten Änderungen wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der hier eine Wohnbaufläche darstellt, nicht widersprochen. Das Entwicklungsgebot hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 BauGB wird damit beachtet.

III. Planinhalt

Die vorgesehenen Änderungen von textlichen Festsetzungen betreffen das gesamte Plangebiet, während die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen (unter geringfügiger Erweiterung des Plangebiets) auf den südlichen Plangebietsteil beschränkt sind. Im einzelnen werden folgende Inhalte festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Verkehrsflächen/überbaubare Grundstücksflächen

Die rechtsverbindliche Planung ging davon aus, dass mittel- bis langfristig eine Erweiterung der Wohnbauflächen in östlicher Richtung erfolgen wird. Die Verkehrsflächen der geplanten Straßenzüge ‚Hellengrund‘ und Planstraße A waren daher in der Breite (9,0 m bzw. 8,5 m) auf ein größeres Verkehrsaufkommen ausgelegt worden, um später problemlos weitere Baugebiete über diese Straßen anbinden zu können. Die angedachte Erweiterung stieß im folgenden auf erhebliche Bedenken der unteren Landschaftsbehörde hinsichtlich der Inanspruchnahme der sensiblen naturräumlichen Strukturen östlich des Plangebiets.

Die Planänderung sieht daher die Reduzierung der Verkehrsflächen der Straße ‚Hellengrund‘ und der Planstraße A in der Breite auf i. M. 6,0 m und die Schaffung zweier Wohn- Stichstraßen mit Festsetzung ordnungsgemäßer Wendemöglichkeiten vor.

Aufgrund der östlich gelegenen attraktiven Grünstrukturen soll eine kurzwegige Fußweg-Verknüpfung der beiden Stichstraßen mit dem dort vorhandenen Wegenetz erfolgen.

Die geplante Verschiebung des Einmündungsbereichs der Planstraße A in die Straße ‚Postweg Nord‘ gegenüber der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9/11a festgesetzten Einmündung wird erforderlich, um für die betroffenen Anlieger günstigere Grundstückszuschnitte bei den angrenzenden Flächen sicherzustellen. Nach entsprechendem Grunderwerb durch die Stadt Höxter kann auf die Durchführung eines bisher für notwendig erachteten Umlegungsverfahrens verzichtet werden.

Der Ausbau der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfordert in Teilbereichen die Abfangung des Geländes durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und Stützmauern neben den Verkehrsflächen. Die Nutzung der hierfür benötigten Flächen soll nach dem Ausbau den betreffenden privaten Anliegern vorbehalten bleiben, damit diese die betreffenden Flächen in die Gestaltung ihrer jeweiligen Grundstücke einbeziehen können. Die anfallenden Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers werden daher durch Festsetzung den angrenzenden privaten Grundstücken zugeordnet.

Die Baugrenzen und damit die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den geplanten neuen Straßenbegrenzungslinien modifiziert, um sie den geänderten Verkehrsflächen anzupassen. Dabei werden die seitlichen Verlängerungen der überbaubaren Grundstücksflächen für eine Bebauung aktiviert, indem zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen (sog. Bauteppiche) gebildet werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gebäudehöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem durch eine ausgeprägte Hangsituation gekennzeichneten Plangebiet hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude bislang durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (max. II) sowie die Gebäudehöhe von maximal 3,50 m (bei zulässiger I-Geschossigkeit) bzw. von maximal 6,00 m bei maximal zulässiger II-Geschossigkeit - jeweils über Terrain gemessen in Höhe der vorderen Baugrenze - gesteuert.

Im Zuge der planerischen Überprüfung der Festsetzung von Gebäudehöhen für sämtliche im Hangbereich der Ortschaft Lühtringen gelegenen Plangebiete, die aufgrund ihrer topografisch-räumlichen Situation in einem städtebaulichen Zusammenhang stehen, ist auch die für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9/11a bzw. für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9/11a, 1. Änderung, festgesetzte Gebäudehöhe untersucht worden.

Danach sind die Traufhöhen in dem Plangebiet Nr. 9/11a, 1. Änderung, so weit begrenzt, dass keine für eine II-Geschossigkeit benötigte Größenordnung ermöglicht wird. Ferner ermöglicht die Höhenfestsetzung im Plangebiet Nr. 9/11a im steileren Gelände talseitig Traufhöhen von über 8 m über talseitigem Gelände, die in der exponierten Hangsituation als zu weitgehend anzusehen sind. Andererseits reichen Traufhöhen von 3,50 m talseits der Erschließungsstraßen in steilerem Gelände teilweise nicht aus.

Im Einzelfall konnten in der Vergangenheit besondere Härtefälle durch Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB ausgeglichen werden. Die planungsrechtliche Befreiung hat allerdings zur Folge, dass die betreffenden Vorhaben regelmäßig nicht von den 1995 in der Landesbauordnung eingeführten Genehmigungsfreistellungen profitieren konnten, sondern ein volles Genehmigungsverfahren durchlaufen mussten.

Bei der Neuformulierung der gebäudehöhenbezogenen Festsetzungen sollte aufgrund des sachlichen Zusammenhangs mit den übrigen Plangebieten in dem gesamten Hangbereich der Ortschaft Lüchtringen möglichst eine einheitliche Regelung angestrebt werden, die sowohl für die bergseitig als auch für die talseitig der Erschließungsstraßen gelegenen Grundstücke anwendbar ist.

Aus städtebaulicher Sicht soll die Festsetzung der Gebäudehöhe die Grobsteuerung der Geschosshöhenfestsetzung sinnvoll ergänzen. In dem hängigen Gelände wird die maßstabbildende Höhe insbesondere durch die talseitige Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt. Daher wird ein Maximalwert festgesetzt, der sich auf das natürlich gewachsene Gelände an der talseitigen Fassade der Gebäude bezieht.

Sowohl in den steileren als auch in den flacheren Bereichen der betrachteten Plangebiete ist eine Gebäudehöhe (Traufhöhe) von maximal 6,00 m gemessen an der talseitigen Fassade der Gebäude über natürlich gewachsenem Erdreich unter Berücksichtigung üblicher Geschosshöhen (ca. 2,75 m) auch für zweigeschossige Bebauung angemessen. Dieses entspricht rd. 2 Geschosshöhen von je 2,75 m zuzüglich einem Dremmel von maximal 0,50 m. Hierdurch werden an der bergseitigen Gebäudeseite bei typischen Gebäudetiefen auch im steileren Gelände Traufhöhen von mindestens 4,00 m über dem bergseitigen Gelände ermöglicht.

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Baugrundstücke zugeordnet sind, dienen der Komplettierung der dem Baugebiet zugeordneten Nutzungsart. Diese sollen in hinreichender Größe und Anordnung auf dem jeweiligen Baugrundstück platziert werden können. Dabei sind neben den Interessen der Bauwilligen die nachbarschützenden Belange zu berücksichtigen.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren seitlicher Verlängerungen problematisch insbesondere bei den Baugrundstücken ist, auf denen bereits (ursprünglich ohne Beabsichtigung einer Nebenanlage) eine Hauptanlage errichtet wurde und auf denen nun (nachträglich) eine Nebenanlage ergänzt werden soll. Es besteht in dem Plangebiet daher ein starkes Interesse, Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen platzieren zu können, u. a. weil die überbaubaren Grundstücksflächen einiger Grundstücke bereits durch Hauptanlagen weitgehend ausgeschöpft sind bzw. Standorte für Nebenanlagen nicht mehr ohne erhebliche Einschränkungen des vorhandenen Hauptgebäudes (z. B. der Fenster) bieten können. Die große diesbezügliche Nachfrage sowie mangelnde Kenntnis über die bisherigen (rechtsverbindlichen) Planinhalte haben in dem Plangebiet des Bebauungsplans zu zahlreichen illegal errichteten derartigen Vorhaben geführt, so dass dort bauaufsichtliche Verfahren eingeleitet werden mussten.

Vor diesem Hintergrund ist die bisherige Festsetzung hinsichtlich ihrer Regelungsnotwendigkeit überprüft worden. Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das planerische Ziel einer Schonung der (in der Regel rückwärtigen) nichtüberbaubaren Flächen zur Stärkung ihrer Durchgrünungs- und Ruhefunktion auch dann gewährleistet werden kann, wenn dort eine geringfügige bauliche Nutzung durch Nebenanlagen erfolgt und die Vorgartenzonen von Nebenanlagen vollständig freigehalten werden; ferner soll sichergestellt werden, dass in Bereiche rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlicher Verlängerung keine Garagen und Stellplätzen errichtet werden.

Unter der v. g. Voraussetzung kann bezogen auf das Plangebiet von einer geringfügigen baulichen Nutzung durch Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dann noch ausgegangen werden, wenn die rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren seitlichen Verlängerungen auf einem Baugrundstück errichteten Nebenanlagen ein Volumen von 30 m³ (umbauter Raum) nicht überschreiten. Die diesbezügliche Obergrenze deckt sich mit dem Oberwert des in der Landesbauordnung NRW definierten Oberwerts der in der Regel genehmigungsfrei zu errichtenden Gebäude - vgl. § 65 BauO NRW, die ebenfalls von einer Geringfügigkeit baulicher Anlagen bis zu einem umbauten Raum von 30 m³ ausgeht.

Damit kann dem Interesse der meisten Bauwilligen zur Errichtung z. B. angemessener Gartengerätehäuser entsprochen werden. Durch das derartig begrenzte Bauvolumen von Nebenanlagen in diesen Bereichen kann von einer geringen Nutzungsintensität der betreffenden Nebenanlagen ausgegangen werden, die nachbarliche Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt. Im übrigen ist zu berücksichtigen, dass rückwärtige Grundstücksteile (auch der jeweiligen Nachbargrundstücke) durch die Freihaltung von bislang dort zulässigen Stellplätzen und Garagen stärker entlastet werden, als sie durch die Nutzung von bis zu 30 m³ großen Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

Voraussetzung für die begrenzte Zulässigkeit der Nebenanlagen ist somit, dass Garagen und Stellplätze nicht rückwärtig der festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen errichtet werden dürfen. Zum Ausgleich sollten seitlich offene Stellplätze bzw. seitlich offene Carports auch zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (bzw. der seitlichen Verlängerung dieses Bereichs) zulässig sein, da Carports und Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich verträglich sind, zumal sie dort nur die Fläche beanspruchen, die als Zufahrt eines dahinter (in der überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen) Stellplatzes bzw. Garagengebäudes ohnehin erforderlich wäre und seitlich offene Carports/Stellplätze auch dann verkehrssicher mit Fahrzeugen verlassen werden können, wenn diese an der Straßenbegrenzungslinie liegen. Diese Regelung soll einheitlich für das gesamte Plangebiet gelten und damit auch die bisherige Sonderregelung im Plangebiet der 1. Änderung ersetzen.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen und Garagen/Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren seitlichen Verlängerungen bleibt unberührt.

1.3 Bauweise

Die in dem Plangebiet verfolgte aufgelockerte Bebauungsstruktur in offener Bauweise ist im Hinblick auf die anzustrebende Ermöglichung der Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln des Landes NRW bei der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, d. h. auf die realistische Ermöglichung von maximal 400 m² großen Grundstücken, überprüft worden. Die Struktur des Gebiets gestattet derartige Grundstücksgrößen in der Regel lediglich bei Doppelhaushälften. Die Festsetzung hinsichtlich einer Beschränkung auf Einzelhäuser wird daher geändert in eine Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern, da eine solche Bauweise unter Berücksichtigung der im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Beschränkung der Zahl der Wohnungen (hier je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen) der angestrebten städtebaulichen Struktur des Gebiets vom Grundsatz her gerecht wird.

Die in einem Teilbereich südlich der Allenbergstraße zulässige Errichtung von Hausgruppen wird geändert in die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern, um eine homogene Bauweise in dem

als städtebauliche Einheit zu sehenden Plangebiet langfristig zu sichern. Die in diesem Bereich bereits errichteten zwei Hausgruppen genießen soweit allerdings Bestandsschutz. Aufgrund der vorhandenen Hausgruppen bleibt die Festsetzung bezüglich der zulässigen Zahl der Wohnungen auch für Hausgruppen bestehen.

2. Baugestaltung

2.1 Dachaufbauten/Zwerchgiebel

Im Rahmen der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans ist die Möglichkeit einer höheren Ausnutzbarkeit von Dachgeschossen durch Zulässigkeit einer höheren Dachneigung und von begrenzten Dachaufbauten eröffnet worden. Andererseits werden die Möglichkeiten zur gestalterischen Einbindung der Dachflächen in das Gesamtbild der Ortschaft verbessert, zumal sich steilere Dachneigungen stärker an regionaltypischen Bauformen orientieren. Aufgrund der exponierten Hanglage des Plangebiets innerhalb der größtenteils geschützten Landschaftsbestandteile sieht der Bebauungsplan (in der Fassung der 3. Änderung) eine Begrenzung derartiger Gebäudeteile vor, da eine übermäßige Häufung oder Größenordnung dieser Bauteile dem Anspruch eines homogenen der topografischen Landschaftssituation angepassten Erscheinungsbildes der Dachlandschaft widerspräche.

Die Regelungen beinhalteten daher bislang: Beschränkung auf Zwerch- und Schleppgauben (Schleppgauben nur mit lotrechten Seiten), maximale Gaubenbreite 2,00m, maximale Gaubenhöhe 1,50 m, Abstand vom Ortgang mindestens 2,50 m, Abstand vom First mindestens 1,00 m und Summe der Gauben- und Zwerchgiebelbreiten insgesamt maximal ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes. Ferner wurden aus diesem Grund Zwerchgiebel im Bereich der talseitigen Dachflächen ausgeschlossen und wurde die Summe der Zwerchgiebel- und Dachgaubenbreiten auf ein Drittel der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche begrenzt.

Diese Regelung hat sich in dem Gebiet ohne besonderes städtebaulich-gestalterisches Gewicht vor dem Hintergrund der jüngeren Rechtsprechung hinsichtlich ihrer Regelungsdichte als zu weitgehend herausgestellt. Es soll daher eine Festsetzung getroffen werden, die sowohl die gebotene planerische Zurückhaltung als auch die wesentlichen Aspekte hinsichtlich der städtebaulich-baugestalterischen Anforderungen berücksichtigt.

Daher soll die Größe der Dachaufbauten und Zwerchgiebel neben einem Maximalhöhenmaß (nur bei Dachaufbauten) lediglich durch die gestalterisch gebotenen Mindestabstände von den Ortgängen beim Satteldach bzw. von den Gratlinien beim Walmdach begrenzt werden und hinsichtlich der Gaubenform ganz auf Vorgaben verzichtet werden. Die Summe aller Gauben- und Zwerchgiebelbreiten soll je Dachseite auf maximal die Hälfte der zugehörigen Trauflänge erhöht werden, wodurch vor dem Hintergrund der Einzel- und Doppelhausstruktur und der vergrößerten Ortgangsabstands ein Übermaß von Gauben und Zwerchgiebeln vermieden wird.

Der Ausschluss von Zwerchgiebeln im Bereich der talseitigen Dachflächen bleibt unberührt, da eine Zulässigkeit dort aufgrund der ausgeprägten Hangsituation zu unerwünschten Höhenentwicklungen dieser Fassadenteile führen würde.

2.2 Drempelhöhe

Der in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9/11a festgesetzte Ausschluss der Errichtung von Drempeln hat sich - insbesondere bei eingeschossigen Gebäuden - als zu weitgehend herausgestellt. Das Gebiet ist in weiten Teilen durch zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet. Vor diesem Hintergrund ist es baugestalterisch nicht begründet, beispielsweise bei eingeschossigen Gebäuden, die bereits höhenmäßig zurücktreten, einen Verzicht auf Drempel zu fordern. In Anbetracht der im Zuge der Änderung eingeführten planungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe (vgl. Abschnitt 1.2), die mit einer konkreten Begrenzung der talseitigen Fassadenhöhen auch die baugestalterisch grundsätzlichen Anforderungen an die Höhenentwicklung der Außenwandflächen sicherstellen, soll der bisherige Drempelausschluss entfallen.

IV. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die modifizierten öffentlichen Verkehrsflächen grenzen im Bereich des geplanten Wendehammers der Straße ‚Hellengrund‘ sowie im Bereich der geplanten Fußwegeverbindung zwischen der Straße ‚Hellengrund‘, der Planstraße A und dem südlich gelegenen Weg teilweise an das nördlich des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 9/11 a gelegene Landschaftsschutzgebiet an. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz ist hierfür nicht erforderlich.

Im übrigen ist untersucht worden, inwieweit sich durch die geplanten Modifizierungen von Verkehrsflächen die Flächeninanspruchnahme durch Versiegelungen im Plangebiet verändert. Nach der Untersuchung werden durch die neu geplanten Wendehämmer und die Fußwegverbindung gegenüber dem rechtsverbindlichen Plan neue Verkehrsflächen in einer Größe von rd. 525 m² ermöglicht, während durch die Reduzierung der Breite von Verkehrsflächen bislang festgesetzte Verkehrsflächen von rd. 950 m² entfallen. Insgesamt sieht die geänderte Planung damit eine Reduzierung der Verkehrsflächen in dem Plangebiet um rund 425 m² vor. Durch die übrigen Änderungen (Zulässigkeit von Nebenanlagen, Dachaufbauten und Modifizierung der Gebäudehöhe) wird kein Eingriff in den Naturhaushalt ausgelöst.

Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes erfolgt somit per Saldo kein Eingriff in die bestehende Natur- und Landschaftsstruktur im Bereich des Plangebiets; die Verringerung der Verkehrsflächen führt im Gegenteil zu einer Aufwertung des Bereichs in ökologischer Hinsicht.

V. Umweltverträglichkeit

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich im Sinne von Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen in sonstigen Gebieten. Das UVP-Gesetz sieht danach erst bei Städtebauprojekten mit mindestens 20.000 m² zulässiger Grundfläche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor.

Im vorliegenden Plangebiet werden durch die geplanten Änderungen keine zusätzlichen Grundflächen zugelassen, da die Grundflächenzahl nicht geändert wird und die Verkehrsflächen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 9/11a bzw. 9/11 a, 1. Änderung, reduziert werden.

Der Bebauungsplan steht auch nicht im Zusammenhang mit einem anderen ausgeführten oder geplanten Projekt, das evtl. durch Kumulierung zu einer UVP-Pflicht führen könnte.

Vor diesem Hintergrund besteht nach dem UVP-Gesetz weder eine Pflicht zur grundsätzlichen Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Durchführung einer Vorprüfung zur evtl. Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Daher wird auf ein förmliches Verfahren einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung verzichtet.

VI. Ver- und Entsorgung

Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung im Plangebiet.

VII. Denkmalschutz

In dem Plangebiet sind Baudenkmäler oder Bodendenkmäler nicht bekannt.

VIII. Altlasten

In dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung (Radius 800 m) sind nach dem Altlastenverzeichnis der Stadt Höxter vom 20.09.1994 sowie der Übersichtspläne zum Altlastenverzeichnis vom 08.07.1996 keine Ablagerungen oder Altlastenverdachtflächen bekannt.

Nach Luftbilddauswertung durch die Kampfmittelbeseitigungsstelle der Bezirksregierung Detmold besteht in dem Plangebiet kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern.

IX. Bodenordnende Maßnahmen

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans entfällt das Erfordernis einer Bodenordnung im Bereich der Planstraße A im südlichen Plangebiet, da in dem Bereich der noch unbebauten Flächen entlang der Planstraße A die Grundstücke im wesentlichen von der Stadt Höxter aufgekauft wurden. Die Stadt Höxter wird bei der Vermarktung der Flächen zweckmäßig gestaltete Grundstückszuschnitte sicherstellen.

X. Kosten der Erschließung

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sieht insgesamt die Verringerung der Erschließungsanlagen vor, wodurch die Kosten der Erschließung gegenüber der bisherigen Planung reduziert werden.

Höxter, den 15. Mai 2003

STADT HÖXTER
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dardo Franke

Dardo Franke
Technischer Beigeordneter