

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)
§§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1,3 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

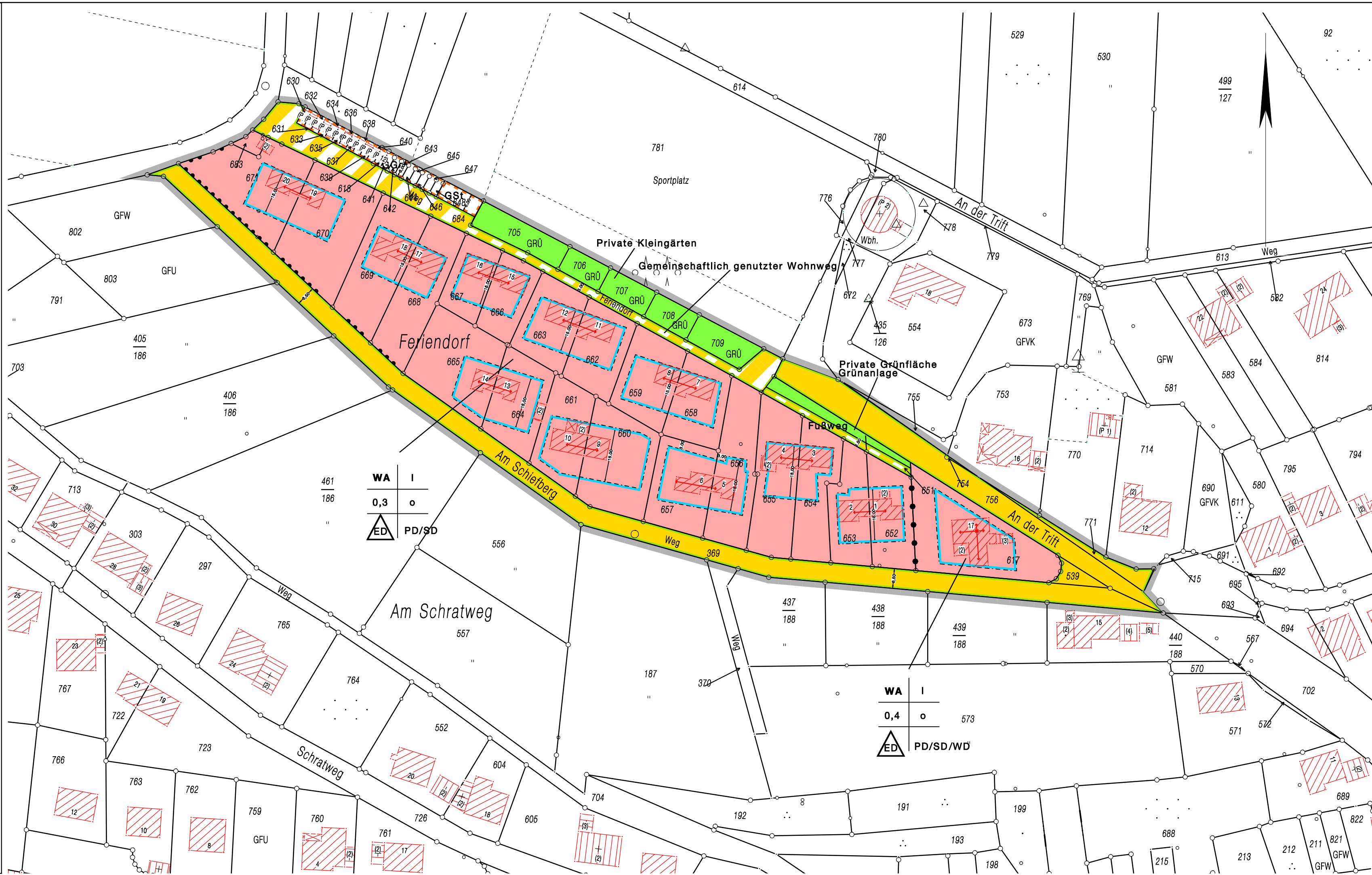
Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (öffentlich/privat)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
GSi Gemeinschaftsstellplätze
GGA Gemeinschaftsgaragen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Firstrichtung
Neigungsdach
FD Flachdach
SD Satteldach
WD Walmdach
PD Pultdach



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß
Dieser Bebauungsplan ist nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches durch Beschluß des Ausschusses für Planung und Umweltschutz des Rates der Stadt Höxter vom 13. März 1996 aufgestellt worden.

Höxter, den 1. April 2005

gez. Franke
Franke
Technischer Beigeordneter

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Planes mit dem Entwurf der Begründung hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom 4. April 2005 bis einschließlich 6. Mai 2005 offengelegen.

Höxter, den 3. Juni 2005

gez. Franke
Franke
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Dieser Plan ist nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Höxter am 16. Juni 2005 als Satzung beschlossen worden.

Höxter, den 28. Juli 2005

gez. Hecker
Hecker
Bürgermeister

Inkrafttreten
Nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches sind 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 10. August 2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Höxter, den 25. August 2005

gez. Hecker
Hecker
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen und
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
Gebäudehöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe der Gebäude darf folgende Höhen, bezogen auf gewachsenes Erdreich, nicht überschreiten:

- 6,0 m gemessen an der talseitigen Fassade in Fassadenmitte
- 3,5 m gemessen an der bergseitigen Fassade in Fassadenmitte.

Als Traufe gilt jeweils die Schnittkante der äußeren Wandoberfläche mit der Dachhaut.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auf allen Baugrundstücken zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren seitlichen Verlängerungen.

Darüber hinaus sind seitlich geschlossene Garagen mit mindestens 5,0 m Abstand zur Verkehrsfläche sowie seitlich offene Garagen und Stellplätze zulässig

- auf den Grundstücken Gemarkung Albaxen, Flur 17, Flurstücke 656, 658, 659, 662, 663, 666, 667, 668, 669, 670 und 671, auch nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche;
- auf den Grundstücken Gemarkung Albaxen, Flur 17, Flurstücke 652, 653, 654, 655, 657, 660, 661, 664 und 665, auch südlich der überbaubaren Grundstücksfläche.

4.2 Nebenanlagen

Rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen dürfen je Baugrundstück Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur mit einem unbauten Raum von insgesamt bis 30 m² errichtet werden. Im übrigen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen zulässig.

5. Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. Naturschutzbezogene Festsetzungen

6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Zufahrten, Stellplätze und Wege sind im Bezug auf Material und Ausführung so zu gestalten, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird. Ausnahmsweise können derartige Flächen auch mit wasserundurchlässigen Belägen versehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass das darauf anfallende Oberflächenwasser schadlos auf dem Grundstück versickert wird.

6.2 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 10m² Überschreitung einer Grundflächenzahl von 0,2 auf den Eingriffsgrundstücken 5m² heimische Hecke zu pflanzen bzw. ist eine entsprechende Fläche mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Ersatzweise können auf den Baugrundstücken klein- oder großkronige heimische Laubbäume gepflanzt werden, dabei entsprechen kleinkronige Laubbäume 15m² Hecke bzw. Bepflanzung und großkronige Laubbäume 25m² Hecke bzw. Bepflanzung.

Die Anpflanzungen sind beliebig kombinierbar. Die auf den Grundstücken vorhandenen Bepflanzungen werden angerechnet, soweit sie den Festsetzungen entsprechen.

7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze dienen ausschließlich der Versorgung der Bewohner des Gebietes. Die Traufhöhe der Gemeinschaftsgaragen darf maximal 2,2 m betragen. Bezugspunkt ist die Höhe des bereits vorhandenen gemeinschaftlich genutzten Wohnweges.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die anfallenden Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind den angrenzenden privaten Grundstücken zuzuordnen.

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

1. Materialien

In der Dachdeckung und Fassadengestaltung sind reflektierende (z.B. glasierte) Materialien ausgeschlossen.

2. Dachform/Dachausbildung

Im Plangebiet sind zulässig Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachflächen von maximal 22°, Pultdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachflächen von maximal 8° (Ausrichtung des Gefälles zur Bergseite) sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachflächen von maximal 22° (jeweils mit gleicher Neigung beider Hauptdachflächen); versetzte Pultdächer sind jedoch nur zulässig, soweit sie die vergleichsweise mögliche maximale Firsthöhe eines symmetrischen Satteldaches nicht überschreiten.

Abweichend hiervon sind auf dem Grundstück Gemarkung Albaxen, Flur 17, Flurstück 617, auch Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 40° zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem Sattel- oder Pultdach zu errichten; der Dachneigungswinkel muss zwischen 5° und dem Dachneigungswinkel des Hauptgebäudes betragen. Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze mit einem begrünten Flachdach bzw. mindestens dreiseitig offene Carports mit Flachdach auch ohne Begrünung ausgeführt werden.

Die Garagen der Gemeinschaftsgaragenanlage sind mit einem Pultdach zu errichten. Die Dachneigung darf maximal 8° betragen; das Gefälle des Daches ist zur Bergseite auszurichten.

3. Dachaufbauten/Zwerggiebel

Auf der talseitigen Dachseite der Gebäude sind Zwerggiebel nicht zulässig.

Dachaufbauten und Zwerggiebel müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zum Ortsgang bei Satteldächern einhalten. Dachaufbauten dürfen eine maximale Ansichtshöhe (Traufhöhe) von 1,50 m nicht überschreiten. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten und Zwerggiebeln darf je Dachseite maximal die Hälfte der Traufhöhe der betreffenden Dachseite betragen.

4. Einfriedungen

Zulässig sind zum öffentlichen Straßenraum sowie zu dem gemeinschaftlich genutzten Wohnweg/Fußweg maximal 1,35 m hohe heimische Hecken (ggf. mit nicht sichtbaren Drahtzäunen), mit Rankpflanzen bewachsene Natur- oder Ziegelmauern bzw. Pflanzsteine und Holzzäune.

Hinweise

1. Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Das Plangebiet liegt in einem sogenannten schutzbedürftigen Gebiet (Vorstufe eines geplanten Wasserschutzgebietes) für das Einzugsgebiet des vorhandenen Horizontalfilterbrunnens „In den Wellen“.

2. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen, Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Höxter und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Tage in unverändertem Zustand zur erhalten. Größere Bodeneingriffe sind 3 Monate, kleinere 1 Monat vor Baubeginn zu melden (§§ 15 und 16 DSchG).

3. Kampfmittel / Munitionsfunde

Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe in Hagen, zu benachrichtigen.

Planverfasser

STADT HÖXTER
Planen und Bauen
Stadtplanung

Höxter, den 1. Oktober 2004

gez. Gottlieb
Gottlieb

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Die städtebauliche Planung ist durch die eingetragenen Maße und den Maßstab der Karte mit genügender Genauigkeit geometrisch festgelegt. Soweit keine Maße eingetragen wurden, sind sie der graphischen Darstellung zu entnehmen.

Brakel, den 1. Oktober 2004

Dipl.-Ing. L. Brunn
Dipl.-Ing. J. Kros
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Berliner Straße 1a
33034 Brakel

gez. Unterschrift
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Stadt Höxter
Ortschaft Albaxen

entdecken erleben erfahren.

Satzungsplan

Bebauungsplan Nr. 1/7
„Feriendorf“
1. Änderung

Änderung des Wochenendhausgebietes „Feriendorf“ in ein Wohngebiet nördlich der Straße „Am Schiefberg“

Gemarkung Albaxen, Flur 17

Maßstab: 1:1.000