Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1,3 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 — Geschoßflächenzahl
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

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (öffentlich/privat)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)

Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der mit Gehrechten G, Fahrrechten F, Leitungsrechten L, Radfahrrechten R zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E, der Öffentlichkeit Ö
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ND — Neigungsdach
FD — Flachdach
SD — Satteldach
WD — Walmdach
PD — Pultdach

Planverfasser

STADT HÖXTER
Planen und Bauen
Stadtplanung

Höxter, den 17. November 2005

gez. Strathmann
.....
Strathmann

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan ist nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluß des Ausschusses für Planung und Umweltschutz des Rates der Stadt Höxter 11. Februar 2004 aufgestellt worden.

Höxter, den 10. März 2004

gez. Franke
.....
Franke
Technischer Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Planes mit dem Entwurf der Begründung hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom 21. März 2005 bis einschließlich 22. April 2005 offengelegen.

Höxter, den 10. Mai 2005

gez. Franke
.....
Franke
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Plan ist nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Höxter am 17. November 2005 als Satzung beschlossen worden.

Höxter, den 27. April 2006

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. Mai 2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Höxter, den 15. Mai 2006

gez. Hecker
.....
Hecker
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – 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).

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 17. November 2005

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

gez. Kros
.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen und
- Gartenbaubetriebe.

Tankstellen sind – auch ausnahmsweise – nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

2.1. Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude darf 4,10 m, gemessen an der bergseitigen Fassade in Fassadenmitte, bezogen auf gewachsenes Erdreich, nicht überschreiten.

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

2.2. Erdgeschossfertigfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFF) darf 0,50 m, gemessen an der bergseitigen Fassade in Fassadenmitte, bezogen auf gewachsenes Erdreich, nicht überschreiten.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

3.1. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auf allen Baugrundstücken zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren seitlichen Verlängerungen. Für seitlich geschlossene Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Abweichend davon sind seitlich offene Garagen und Stellplätze auch zulässig zwischen der vorderen Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und der vorderen Straßenbegrenzungslinie.

3.2. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen oder in deren seitlichen Verlängerungen dürfen je Baugrundstück Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur mit einem umbauten Raum von insgesamt bis 30 m³ errichtet werden. Im übrigen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen zulässig.

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

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

5. Naturschutzbezogene Festsetzungen

5.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

– Zufahrten, Stellplätze und Wege

Zufahrten, Stellplätze und Wege sind im Bezug auf Material und Ausführung so zu gestalten, dass ein Abflussbeiwert von 0,6 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.

– Anpflanzungen

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein 3 m breiter Streifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Je Baugrundstück ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum (oder Obstbaum) zu pflanzen.

5.2. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die mit diesem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf den im Eigentum der Stadt Höxter befindlichen Flächen

- in der Gemarkung Albaxen, Flur 22, Flurstück 107 (teilweise), Abt. 93 A, in einer Größe von 3.800 m²,
- in der Gemarkung Fürstenau, Flur 9, Flurstück 92 (teilweise), Abt. 111 B, in einer Größe von 3.700 m²,
- in der Gemarkung Höxter, Flur 19, Flurstück 73 (teilweise), Abt. 37 A, in einer Größe von 5.300 m² und
- in der Gemarkung Ovenhausen, Flur 15, Flurstück 1 (teilweise), Abt. 152 E, in einer Größe von 2.800 m²,

jeweils durch Umwandlung von nicht standortheimischem Nadelwald in standortheimischen Laubwald ausgeglichen. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden den durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen wie folgt zugeordnet:

- Durch die v. g. Maßnahmen in der Gemarkung Albaxen, Flur 22, Flurstück 107 (teilweise), Abt. 93 A in einer Größe von insgesamt 3.800 m², werden auf einer Fläche von 1.482 m² die Eingriffe im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und auf einer Fläche von 2.318 m² die Eingriffe im Bereich der sich aus den Festsetzungen ergebenden Baugrundstücke ausgeglichen.
- Durch die v. g. Maßnahmen in der Gemarkung Fürstenau, Flur 9, Flurstück 92 (teilweise), Abt. 111 B (3.700 m²), in der Gemarkung Höxter, Flur 19, Flurstück 73 (teilweise), Abt. 37 A (5.300 m²) und in der Gemarkung Ovenhausen, Flur 15, Flurstück 1 (teilweise), Abt. 152 E (2.800 m²) werden auf einer Fläche von 11.800 m² die weiteren Eingriffe im Bereich der sich aus den Festsetzungen ergebenden Baugrundstücke ausgeglichen.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind den Baugrundstücken zuzuordnen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Materialien

In der Dachdeckung und Fassadengestaltung sind reflektierende und glänzende Materialien ausgeschlossen.

2. Firstrichtung

Die Gebäude müssen traufständig errichtet werden. Eine Abweichung ist zulässig sofern sie 15° nicht überschreitet.

3. Dachform/Dachausbildung

Im Plangebiet sind zulässig 37° bis 45° geneigte Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) sowie versetzte Pultdächer (PD) mit gleicher Dachneigung beider Hauptdachflächen; versetzte Pultdächer sind jedoch nur zulässig, soweit sie die vergleichsweise mögliche maximale Firsthöhe eines symmetrischen Satteldaches nicht überschreiten.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem Sattel-, Pult- oder Walmdach zu errichten; der Dachneigungswinkel muss zwischen 22° und dem Dachneigungswinkel des Hauptgebäudes betragen. Ausnahmen hiervon sind bei Nebengebäuden, Garagen und Carports möglich, sofern diese mindestens dreiseitig offen sind oder mindestens dreiseitig begrünt werden oder deren Dachflächen begrünt werden.

4. Dachaufbauten/Zwerchgiebel

Dachaufbauten und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zum Ortgang bei Satteldächern und versetzten Pultdächern bzw. 1,50 m zur Gratlinie beim Walmdach einhalten.

Dachaufbauten dürfen eine maximale Ansichtshöhe (Traufhöhe) von 1,50 m nicht überschreiten. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln darf je Dachseite maximal die Hälfte der Traufläge der betreffenden Dachseite betragen.

5. Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum sind als Grundstückseinfriedungen 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 Geländehöhe.

Hinweise

1. 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).

2. 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.

3. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIb des Wasserschutzgebietes „Höxter-Schelpetal“, festgesetzt durch ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Detmold vom 23.07.1999.

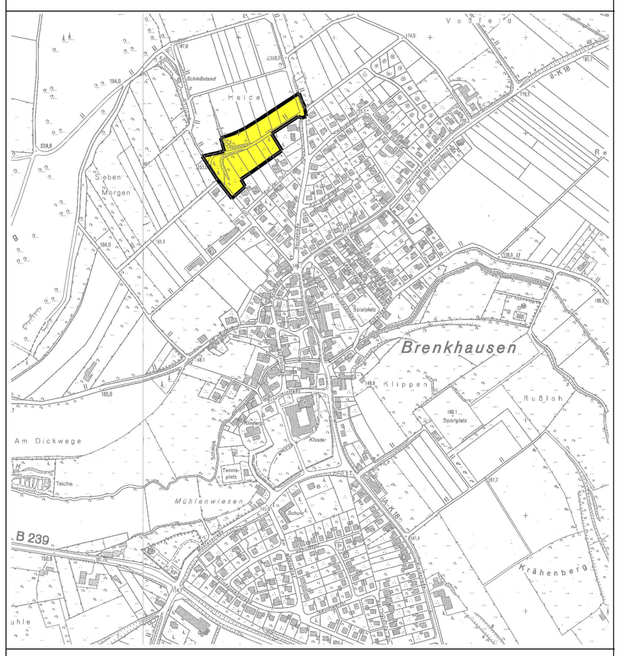
Die Errichtung, Erweiterung, wesentliche Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölbehälter) ist genehmigungspflichtig. Über die Genehmigung entscheidet die Untere Wasserbehörde des Kreises Höxter. Antragsunterlagen sind der Unteren Wasserbehörde in 2-facher Ausfertigung vor Baubeginn vorzulegen.

4. Altablagerung

Alle Tiefbau- und Erdarbeiten sowie die Errichtung von geschlossenen Gebäuden im Bereich der gekennzeichneten Altablagerung sowie ggf. notwendige Sicherungsmaßnahmen sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Höxter abzustimmen. Bei Erdarbeiten anfallender Bodenaushub ist ordnungsgemäß wiederzuverwerten bzw. zu entsorgen. Eine ausreichende Oberflächenabdeckung der Altablagerung ist dauerhaft sicherzustellen.

Stadt Höxter

Ortschaft Brenkhausen



Satzungsplan

Bebauungsplan Nr. 4/9
In der Heide

Wohngebiet zwischen der Nordstraße und der Straße „Trift“

Gemarkung Brenkhausen, Flure 3, 4 und 7

Maßstab: 1:1.000