Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, ber. S 982)

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, sind diese der graphischen Darstellung zu entnehmen).

Höxter, den

Dipl. Ing. L. Brunn
Berliner Straße 1a
33034 Brakel

gez. Unterschrift
Brunn Ö.b.V.I

Planverfasser

STADT HÖXTER
Stadtbauamt
Planungsabteilung

Höxter, den 10. Januar 2000

gez. Unterschrift
Gottlieb

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

I. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die nach § 4 (3) Ziff. 2 bis 5 BauNVO vorgesehenen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), sind - auch ausnahmsweise - nicht zulässig.

II. Mischgebiete (MI)

Die nach § 6 (2) Ziff. 6 bis 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO vorgesehenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind - auch ausnahmsweise - nicht zulässig.

III. Gewerbegebiet (GE)

Zulässig sind nach § 8 BauNVO, in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1. Zulässige Vorhaben

1.1 Zulässig sind:
1.11 Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unter Punkt 2 genannten Einzelhandels-betriebe
1.12 Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
1.13 Büro- und Verwaltungsgebäude
1.14 Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1.21 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können bis zu einer maximalen Größe von 150 qm zugelassen werden, wenn sie mit den Betriebsgebäuden baulich verbunden sind.

1.22 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2. Unzulässig sind:

2.1 Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimentsgruppen entsprechend der Anlage 1; Teil A , des Einzelhandelserlasses vom 7. Mai 1996.

2.2 Anlagen zum Lagern, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe.

IV. Industriegebiet (GI)

Zulässige Vorhaben

1. Zulässig sind:
1.1 Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandels- und Großhandelsbetrieben
1.2 Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können bis zu einer maximalen Größe von 150 qm zugelassen werden, wenn sie mit den Betriebsgebäuden baulich verbunden sind.

3. Unzulässig sind Anlagen zum Lagern, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe.

2. Maß der baulichen Nutzung

1. Gebäudehöhe im WA- und MI-Gebiet

a. Bereiche, in denen maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind;die Traufhöhe der Gebäude in den Bereichen, in denen maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind, darf in der Mitte der hangseitigen Fassade gemessen, maximal 6,00 m betragen - bezogen auf gewachsenes Gelände.

b. Bereiche, in denen ein Vollgeschoß zulässig ist;
die Traufhöhe der Gebäude in den Bereichen, in denen Gebäude mit nicht mehr als einem Vollgeschoß zulässig sind, darf in der Mitte der hangseitigen Fassade gemessen maximal 3,50 m betragen - bezogen auf gewachsenes Gelände.
Als Traufhöhe gilt jeweils die Schnittkante der äußeren Wandoberfläche mit der Dachhaut.

2. Gebäudehöhe in den GE- und GI-Gebieten
Die max. First- oder Gebäudehöhe beträgt im GI-Gebiet 13,50 m und im GE-Gebiet 7,00 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Geländeoberkante. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Firsthöhe und bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante Gesimshöhe angenommen. Bei Errichtung von betriebstechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteine, Absauganlagen u.ä., sind in den GE- und GI-Gebieten hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhen Ausnahmen zulässig. Hierzu gehören auch Tank- und Siloanlagen.

3. Anzahl der Wohnungen

In den WA- und MI-Gebieten sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den GE- und GI-Gebieten darf die zulässige Gebäudelänge von 50,00 m überschritten werden.

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

4.1 Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie innerhalb der seitlichen Verlängerung der überbaubaren Grundstücksflächen oder zwischen der Verkehrsfläche der zugehörigen Erschließungsstraße und der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren seitlicher Verlängerung angeordnet werden.
4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je Baugrundstück eine Nebenanlage bis 30 cbm umbauten Raum zulässig.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

5.1 Pflanzflächen
20 % der Grundstücksfläche sind durch das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern naturnah zu gestalten.
5.2 Pflanzschema für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie für Stellplätze
Es sind mindestens
je angefangene 150 qm Pflanzfläche ein einheimischer Laubbaum der Ordnung I (Stammumfang 16 - 18 cm)
oder
je angefangene 100 qm Pflanzfläche ein einheimischer Laubbaum der Ordnung II (Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen.
Ebenerdige Stellplätze sind mit je einem Baum pro 5 Stellplätze zu durchgrünen. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume I. und II. Ordnung (Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Baumscheibe muß mindestens 6,00 qm groß sein.

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

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

7. Sichtdreiecke

Die innerhalb des Sichtdreiecks liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist gegebenenfalls abzutragen.

8. Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit „L" - Leitungsrecht - festgesetzten Flächen dienen der Abwasserbeseitigung und sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Höxter zu belasten. Das Bepflanzen mit hochstämmigen Bäumen, sowie von Sträuchern mit tiefgehendem Wurzelwerk ist unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Fassadengestaltung

Die Gebäudeaußenwände im Plangebiet sind zu verfugen, zu verputzen oder zu verkleiden. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

2. Dachform/Dachausbildung

Im WA- und MI-Gebiet sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
Soweit in der Planzeichnung nicht anders angegeben, ist bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß eine Dachneigung von 27 bis 37°, bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen eine Dachneigung von 2o bis 27° zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im WA/MI-Gebiet mit einem Satteldach zu errichten; der Dachneigungswinkel muß dem des Hauptgebäudes entsprechen. Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden.

3. Dachaufbauten/Zwerchgiebel (nur bei Eingeschossigkeit) im WA/MI-Gebiet

Dachaufbauten (Gauben) und fassadenbündige bzw. gegenüber der Fassade um maximal 1,50 m vorspringende Zwerchgiebel sind zur Belichtung der Dachgeschoßräume nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Die Dachaufbauten sind als einzelne Zwerch- und Schleppgauben (Schleppgauben nur mit lotrechten Seiten) auszuführen. Die maximale Höhe der Gauben darf 1,50 m, ihre maximale Breite 2,00 m (jeweils Außenansichtsmaße) nicht überschreiten. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte ist je Dachseite maximal ein Zwerchgiebel zulässig. Die Summe der einzelnen Gauben- und Zwerchgiebelbreiten darf je Dachseite ein Drittel der jeweiligen Traufl änge der Hauptdachfläche nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben und Zwerchgiebel vom Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen. Der First von Zwerchgiebeln und Zwerchgauben bzw. der obere Dachansatzpunkt von Schleppgauben muß mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches ansetzen.

4. Drempel im WA/MI-Gebiet

Bei eingeschossigen Gebäuden ist die Errichtung eines Drempels in einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Dies gilt nicht bei eingeschossigen Gebäuden in den Bereichen in denen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen. Die Höhe des Drempels wird jeweils gemessen von OK Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette. Bei Gebäuden, die mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses Drempel unzulässig.

5. Grundstückseinfriedungen

1.1 Grundstückseinfriedungen im WA- und MI – Gebiet

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind mit dichtwachsenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Holzlattenzäunen in senkrechter Lattung auszuführen -maximale Höhe der Zauneinfriedungen: 1,35 m.

5.2 Grundstückseinfriedungen im GE- und GI- Gebiet
Einfriedungen sind ausschließlich als Zaun-, Mauer- oder Heckenanlagen oder Kombinationen aus diesen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wobei Mauern auf eine Höhe von 0,70 m zu beschränken sind. Sämtliche Einfriedungen müssen mindestens alle 10 cm am Boden eine Öffnung von mindestens 20 cm Breite und 10 cm Höhe aufweisen.

6. Abfall- und Wertstoffbehälter in den WA/MI-Gebieten

Abfall- und Wertstoffbehälter dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung, durch Holzblenden oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

7. Werbeanlagen (GE- und GI-Gebiete)

7.1 Außenwerbeanlagen sind nur auf dem Betriebsgelände zulässig.

7.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind flächig auf oder an den Außenwänden bis zur Höhe der Trauf- bzw. Gesimskante in horizontaler Anordnung in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

7.3 Bewegliche, sogenannte laufende Lichtwerbeanlagen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

7.4 Vom Gebäude abgerückte, selbständige Werbeanlagen auf dem Betriebsgrundstück sind nur wie folgt zulässig:

7.41 Fahrtrichtungs- und Firmenhinweisschilder sind maximal 2 Stück im Zufahrtsbereich in einer maximalen Größe von 2,0 qm bis maximal 2,00 m Höhe und maximal 2,00 m Breite zulässig.

7.42 Fahnenmasten sind auf dem Betriebsgrundstück maximal 3 Stück in einer Höhe von maximal 8,00 m zulässig.

7.43 Auf dem Betriebsgrundstück ist maximal ein Standortpylon in maximaler Höhe von 8,00 m und maximaler Breite von 1, 00 m zulässig.

Hinweise

1. Schutzgebiete
Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des geplanten Wasserschutzgebietes Albaxen/Stahle (Bereich „In den Wellen")

2. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Geh-,Fahr- oder Parkflächen, soweit dargestellt, hat nur nachrichtliche Bedeutung.

3. Aufhebungen

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes, treten die bisherigen Bebauungspläne Nr. 1/1 „Unten im Felde" - 2. Änderung, und 1/1 „Unten im Felde" - 3. Änderung außer Kraft.

4. Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft soweit er im Plangebiet nicht erbracht werden kann, erfolgt außerhalb des Plangebietes auf von der Stadt Höxter zu diesem Zweck bereitgestellten Flächen in der Gemarkung Höxter Flur 19, Flst. 29, Abt. 3A durch Umwandlung von nicht standort-heimischen Nadelgehölzbeständen in standortheimische Laubholzbestockung.

5. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen, Verfärbungen in 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 Bielefeld unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 2(4) BauGB durch Beschluß des Ausschusses für Planung und Umweltschutz des Rates der Stadt Höxter vom 15. September 1999 aufgestellt worden.

Höxter, den 17. April 2000

gez. Unterschrift
Franke
Technischer Dezernent

Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 3 (3) BauGB vom 14. Februar 2000 bis 29. Februar 2000 offengelegen.

Höxter, den 17. April 2000

gez. Unterschrift
Franke
Technischer Dezernent

Satzungsbeschluss

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Höxter am 23. März 2000 als Satzung beschlossen worden.

Höxter, den 17. April 2000

gez. Unterschrift
Hecker
Bürgermeister

Inkrafttreten

Nach § 10 Abs. 3 BauGB 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 30. März 2000 ortsüblich bekanntgemacht. worden.

Höxter, den 17. April 2000

gez. Unterschrift
Hecker
Bürgermeister

Übereinstimmungsvermerk

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt.

Höxter, den .....

.....
Drenkelfuss
Stadtamtmann

Zeichenerklärung

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet

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
- 10,5 — Höhe der baulichen Anlagen

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
- Abgrenzung Sichtfläche
- Sichtdreieck (siehe textl. Festsetzungen)

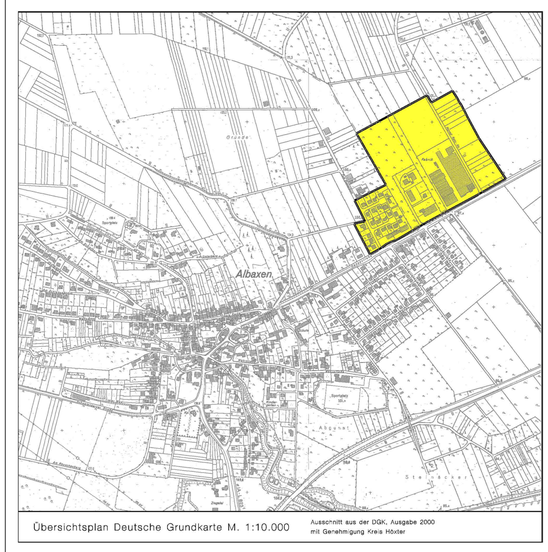
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Elektrizität

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche

Stadt Höxter
Ortschaft Albaxen



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:10.000 — Ausschnitt aus der DGK, Ausgabe 2000 mit Genehmigung Kreis Höxter

Bebauungsplan Nr. 1/1
„Unten im Felde"
4. Änderung und Ergänzung

Gemarkung Höxter, Flur 13

Satzungsplan

Maßstab 1:1000