

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Gebäudehöhe

Die OKRD (Oberkante Rohdecke) des Erdschoßfußbodens darf talseits max. 0,50 m über der Höhe der Gradienten der fertiggestellten Straße liegen; gemessen in der Mitte der bergseits gelegenen Gebäudeseite (südliche Traufseite des Gebäudes) rechtswinkel zur Gradienten der Erschließungsstraße.
Die Gebäudehöhe darf an der bergseits liegenden Gebäudefront bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,50 m, bei zweigeschossigen max. 6,0 m in Gebäudemitte über gewachsenem Erdreich gemessen, nicht überschreiten. Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks (außen) mit der Dachhaut (außen).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

3. Wohneinheiten

Je Einzelhaus sowie Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Hausgruppenabschnitt ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist verbindlich.

5. Baumanpflanzungen

Je Baugrundstück ist ein heimischer Laubbäum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

Im Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in derselben Dachneigung auszuführen.

Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine von den Festsetzungen abweichende Dachneigung zulässig; diese muß aber mindestens 22° betragen.

Einzel- und Doppelgaragen sowie Carports sind entweder mit begrüntem Flachdach oder mit einem Satteldach mit mindestens 22° zu errichten.

2. Dachmaterial

Als Dachdeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende Dachdeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.

3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden als Einzelschleppbauten mit einer maximalen Breite von 2,0 m je Gaube zulässig. Ihre Höhe darf 1,40 m (gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Insgesamt darf die Länge der Dachaufbauten 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

4. Drempele

Die Errichtung eines Dremfels ist bei zweigeschossiger Bebauung nicht zulässig; bei eingeschossiger Bebauung ist ein Dremfel von max. 0,5 m zulässig. Die Höhe des Dremfels wird gemessen von OK Rohdecke bis Unterkannte der konstruktiv erforderlichen Fußfette.

5. Einfriedungen

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

Die Errichtung von massiven Einfriedungen (Mauern) auf den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.

6. Müllbehälter

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

C. Festsetzungen zum Immissionsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1. Der Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV von nachts 49 dB(A) für WA-Gebiete soll nicht überschritten werden. Ausnahmen hiervon sind nur in geringem Umfang möglich. Bei Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes (hier nördlich der Kennlinie „nachts 49 dB(A)“ hat passiver Lärmschutz - nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - zu erfolgen.

Nördlich der Kennlinie „tags 59 dB(A)“ sind Außenwohnungen oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

Für die in den Bauflächen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche wird passiver Lärmschutz festgesetzt. Schlafräume und Kinderzimmer sind mit Schallschutzfenstern mit schalldämmenden Lüftungöffnungen zu versehen. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung.

2. Auf der Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage von 3,0 m Höhe Lärmschutzwand 2,0 m und Lärmschutzwand 1,0 m) - gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes - zu errichten. Der Wall ist mit einer flächendeckenden Bepflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu versehen. Diese Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs einzelner Pflanzen zu erneuern.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB)

WA
2 Wo

Allgemeines Wohngebiet

WA
2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

0,4

GRZ, Grundflächenzahl, z.B. 0,4

0,8

GFZ, Geschosflächenzahl, z.B. 0,8

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

II

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Höhe baulicher Anlagen (s. textliche Festsetzungen)

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

0

offene Bauweise

—

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf

Kirchen und Kirchen dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindergarten

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie ohne Ein- und Ausgang

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebiets (§ 1 Abs. 3, § 10 Abs. 5 BauNVO)

mögliche Grundstücksgrenze

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

tags/nachts 59/49 dB(A) 1. OG - Kennlinie

tags/nachts 59/49 dB(A) 2. OG (DG) - Kennlinie

57 dB(A) 1. OG mit Lärmpegelbereichen

57 dB(A) 2. OG (DG) mit Lärmpegelbereichen

Baugestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Satteldach

Dachneigung bei II-Geschossigkeit bei I-Geschossigkeit

Hauptfirstrichtung

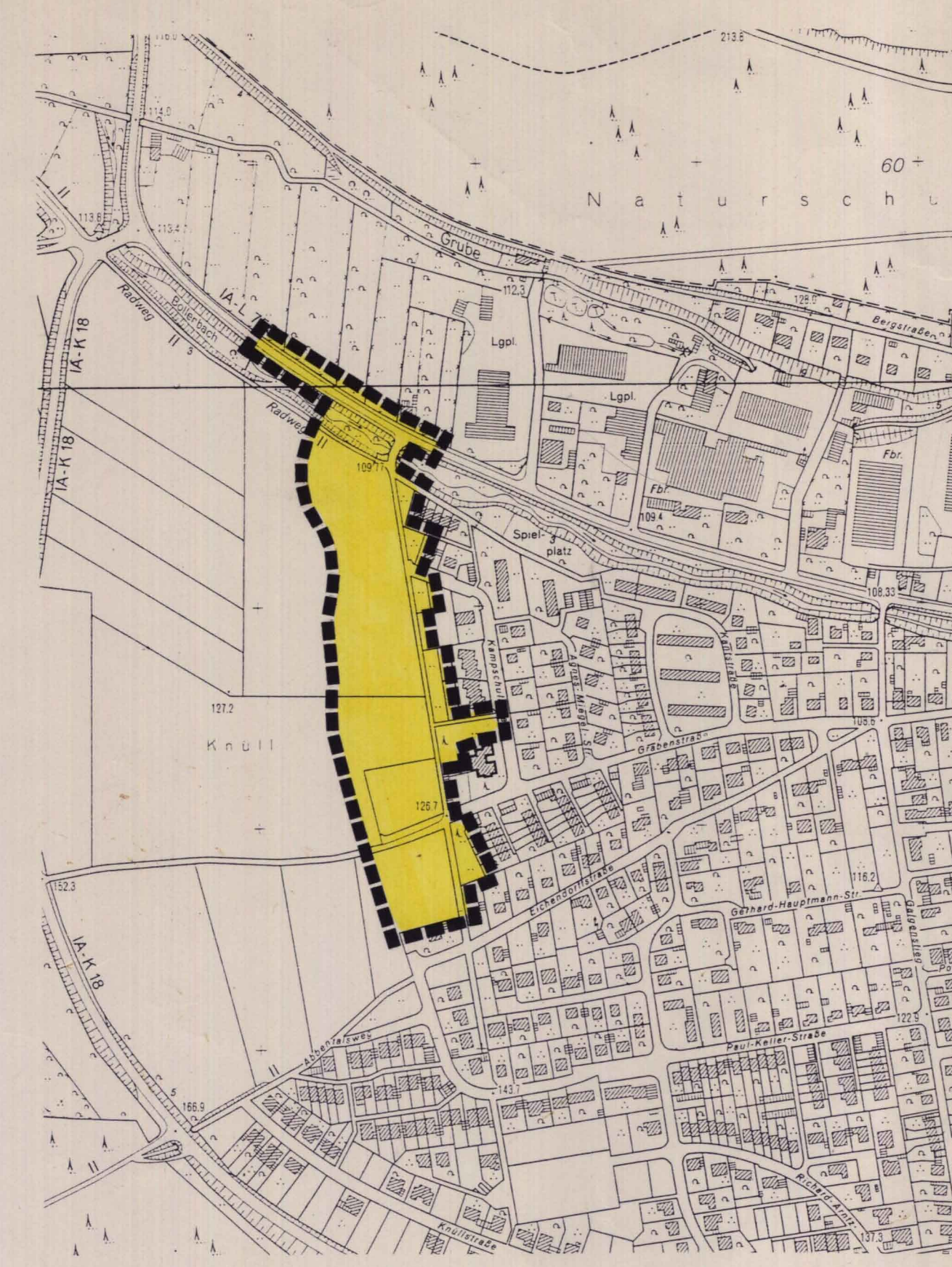
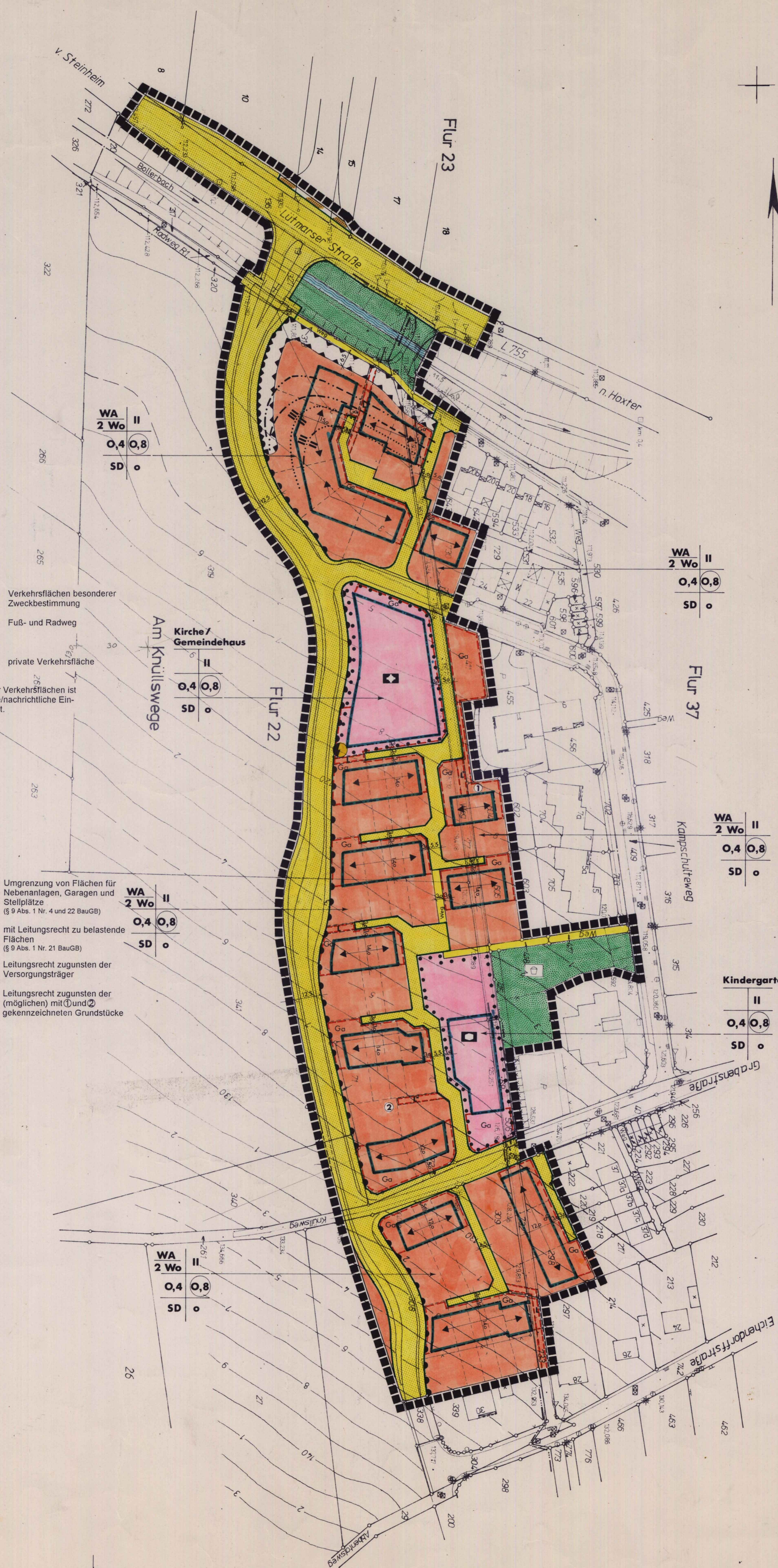
Nachrichtliche Darstellungen

Wasserlauf „Bollerbach“

Hinweise

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).



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).
Dipl.-Ing. Hermann Josef Lenz Wilhelm-Busch-Weg 1 37671 Höxter	Dipl.-Ing. Hermann Josef Lenz Wilhelm-Busch-Weg 1 37671 Höxter
Höxter, den 23.06.1997	Höxter, den 23.06.1997

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 ...17.04.1997... aufgestellt worden.	Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG vom ...05.05.1997 bis ...23.05.1997... offengelegen.
Höxter, den 01.07.1997	Höxter, den 01.07.1997

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Höxter am 26.06.1997 als Satzung beschlossen worden.	Nach § 12 BauGB sind der Ort und die Zeit der ständigen Bereithaltung des Bebauungsplanes mit Begründung, sowie die auf Grund des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung erforderlichen Hinweise am ...03.07.1997... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Höxter, den 01.07.1997	Höxter, den 01.07.1997

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt.	Entwurfsbearbeitung
Höxter, den 01.07.1997	Stadt Höxter Stadtbaumeister Planungsabteilung
Höxter, den 9. April 1997	Frank Stadtbauamtsdirektor

Bebauungsplan Nr. 8/4

"Am Knüll"

7. Änderung und Ergänzung

für - die Verkehrsfläche der geplanten Verlängerung der Paul-Keller-Straße von der Eichendorffstraße bis zum Anschluß an die Lütmarser Straße (L 755) und
- das Wohngebiet östlich dieser Verkehrsfläche

Stadt Höxter - Stadtkern

Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs

Gemarkung Höxter Flur 22, 37

M 1 : 1000 1. Ausfertigung

RECHTSGRUNDLAGE:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WobauErLG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7.3.1995 (GV NW S. 218, ber. S. 982).