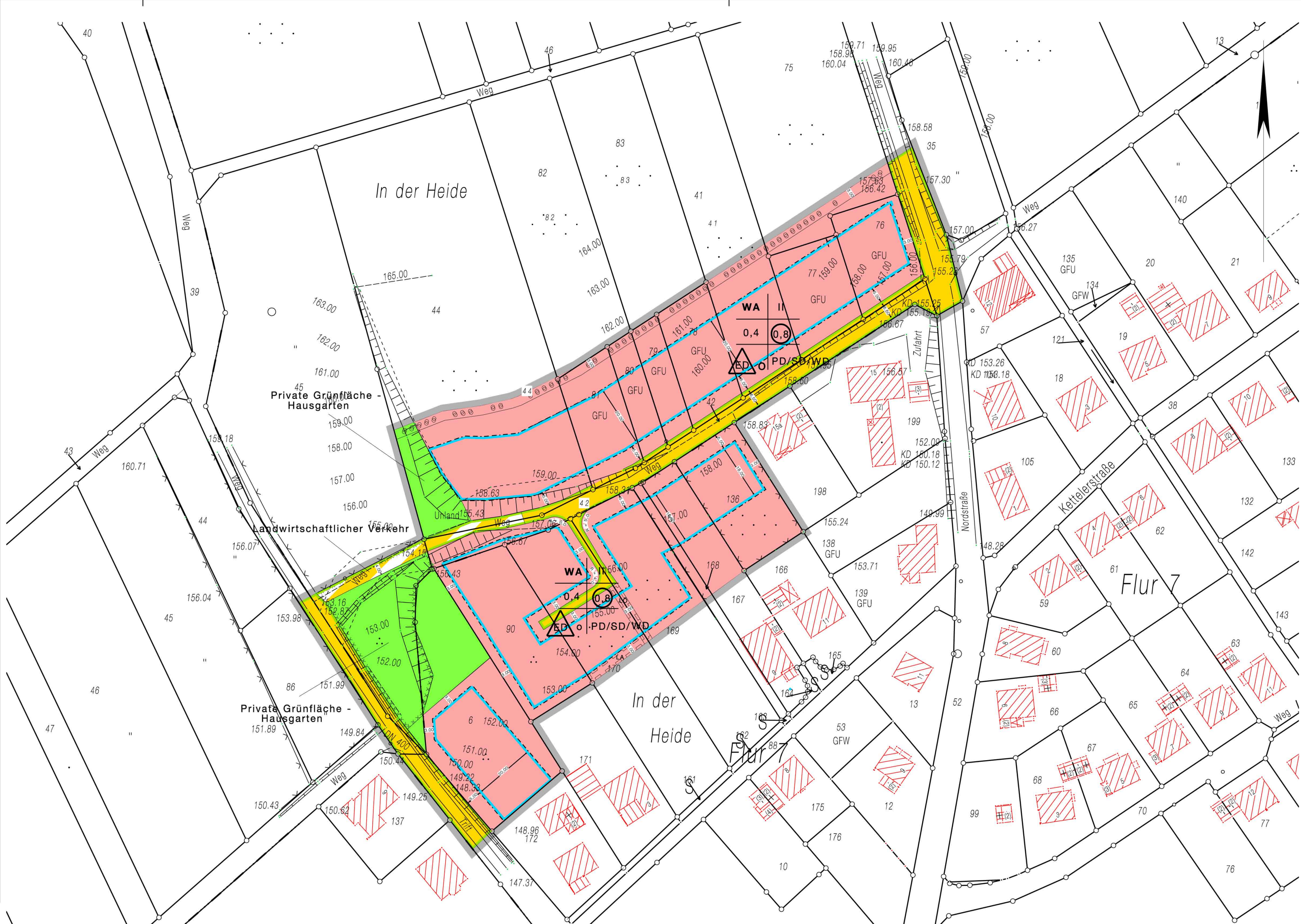


Zeichenerklärung	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -; §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)	
WA	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,7	Geschosflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse 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, 26 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 belastenden Fläche zugunsten der Anlagen A, der Erschließungsanlagen E, der Öffentlichkeits G
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädigenden 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

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. Ausnahme: 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. Trauthöhe Die Trauthöhe 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 m² 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. Ausnahme: 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. 1 und 4 BauO NRW)	
1. Materialien In der Dachdeckung und Fassadengestaltung sind reflektierende und glänzende Materialien ausgeschlossen.	
2. Firsttrichtung Die Gebäude müssen trauf- oder giebelständig 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/Zwerggiebel Dachaufbauten und Zwerggiebel müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zum Ortsgang bei Satteldächern und versetzten Pultdächern bzw. 1,50 m zur Gratlinie beim Walmdach einhalten. Dachaufbauten dürfen eine maximale Ansichtshöhe (Trauthöhe) von 1,50 m nicht überschreiten. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten und Zwerggiebeln darf je Dachseite maximal die Hälfte der Trauflänge der betreffenden Dachseite betragen.	
5. Einfriedungen Zum öffentlichen Straßenraum sind als Grundstückseinfriedungen zulässig Holzzäune mit senkrechter Latung 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 Amsberg, 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.	

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	

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	