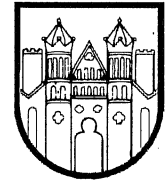


Begründung

Verfahrensstand: Rechtsverbindlich seit dem 18.03.1999



Bebauungsplan Nr. 9/7 "Postweg Süd"

1. Änderung im vereinfachten Verfahren

Wohngebiet südlich der Straße „Heidebrink“, westlich des ehemaligen Musterhausgeländes und östlich der Straße „Postweg“

Stadt Höxter - Ortschaft Lühtringen

0907beg

Begründung

Bebauungsplan Nr. 9/7 "Postweg Süd"

Wohngebiet südlich der Straße „Heidebrink“, westlich des ehemaligen Musterhausgeländes und östlich der Straße „Postweg“

1. Änderung im vereinfachten Verfahren

Stadt Höxter - Ortschaft Lühtringen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in einer Größe von ca. 1,6 ha liegt im süd-östlichen Teil der Ortschaft Lühtringen und umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Lühtringen

Flur 4

Flurstücke 1010 (teilweise), 1175 (teilweise), 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477 (teilweise), 1479 (teilweise).

II. Städtebauliche Situation Planerische Leitgedanken

Das Plangebiet wird derzeit von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9/7 „Postweg Süd“ (rechtsverbindlich seit dem 16.03.1995) erfaßt.

Der Bebauungsplan Nr. 9/7 trifft im wesentlichen folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	Reines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse:	I
Zahl der Wohnungen:	nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig
Bauweise:	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
überbaubare Grundstücksflächen:	in zusammenhängenden „Bauteppichen“ entlang der öffentlichen Verkehrsflächen des Plangeltungsbereichs, durch Baugrenzen abgegrenzt,
Dachneigung:	25 bis 37°
Dachaufbauten:	nur als Einzelschleppgauben zulässig.

Planerischer Leitgedanke für die Änderung des Bebauungsplans ist insbesondere das Erfordernis, hinsichtlich der Festsetzungen der zulässigen Dachneigung und der Anordnung von Dachgauben und Zwerchgiebeln eine intensivere Dachgeschoßnutzung zu ermöglichen bei gleichzeitiger Begrenzung der Größe, Lage und Anzahl von Zwerchgiebeln und Dachaufbauten. Durch die Festsetzungen soll ein städtebaulich sinnvoller Rahmen definiert werden, der zugleich den landschaftsbezogenen und gestalterischen Belangen wie auch den Gesichtspunkten einer angemessenen Nutzung von Dachgeschossen gerecht wird.

Darüber hinaus ist vorgesehen, den Bebauungsplan hinsichtlich der textlichen Festsetzung zur Zahl der Wohnungen konkreter zu formulieren.

Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

III. Planinhalt

1. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt. Eine größere Zahl von Wohnungen pro Gebäudeeinheit widerspräche der angestrebten Struktur des Baugebiets als Einfamilienhausgebiet. Damit soll eine unangemessen hohe Einwohnerdichte und die damit verbundene Anzahl von Fahrzeugen und die entsprechende fahrverkehrliche Frequentierung des Baugebiets ausgeschlossen werden.

Die derartigen Maximalwerte für die zulässige Zahl der Wohnungen waren auch nach der bisherigen Festsetzungsformulierung gegeben. Durch die geänderte textliche Formulierung soll die bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal zulässige Zahl der Wohnungen lediglich klargestellt werden.

2. Baugestaltung

2.1 Dachaufbauten/Zwerchgiebel

Durch die vorgesehene Zulässigkeit von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln soll eine höhere Ausnutzbarkeit von Dachgeschossen in dem Baugebiet ermöglicht werden, da Dachaufbauten und Zwerchgiebeln Bedeutung bei der Raumbildung und der Belichtung der Dachgeschoßräume zukommt.

Die Ausgangssituation des Plangebiets in Bezug auf die vorgezeichnete Baugestaltung der vorhandenen bebauten Ortslage gestattet grundsätzlich die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln. Andererseits erfordert die exponierte Hanglage des Plangebiets innerhalb der größtenteils geschützten Landschaftsbestandteile eine Begrenzung derartiger Gebäudeteile, da eine übermäßige Häufung oder Größenordnung dieser Bauteile dem Anspruch eines homogenen der topografischen Landschaftssituation angepaßten Erscheinungsbildes der Dachlandschaft widerspräche.

Aus diesem Grund werden Zwerchgiebel im Bereich der talseitigen Dachflächen ausgeschlossen und wird die Summe der Zwerchgiebel- und Dachgaubenbreiten auf ein Drittel der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche begrenzt.

Ferner werden Festsetzungen getroffen, die in Form, Größe und Anordnung innerhalb der Dachflächen eine gestalterisch sinnvolle Anlehnung der Dachgauben an regionaltypische Gaubenformate sicherstellen. Diese Festsetzungen sind abgestimmt auf die übrigen Bebauungsplangebiete im östlichen Hangbereich der Ortschaft.

2.2 Dachneigung

Auch durch die Änderung der festgesetzten Dachneigung soll die Möglichkeit einer höheren Ausnutzbarkeit von Dachgeschossen in dem Baugebiet eröffnet werden. Im Zusammenhang mit der angestrebten Ermöglichung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln erleichtert die Festsetzung einer steileren Dachneigung die Wohnraumschaffung im Dachgeschoßbereich. Andererseits werden die Möglichkeiten zur gestalterischen Einbindung von Zwerchgiebeln und Dachaufbauten in die Dachflächen verbessert, zumal sich steilere Dachneigungen stärker an regionaltypischen Bauformen orientieren.

Der Bebauungsplan Nr. 9/7 setzt die Hauptfirstrichtungen durchgängig parallel zum Hang, d. h. parallel zu den Höhenschichtlinien, fest. Steilere Dachneigungen als 37° sind somit innerhalb der exponierten Hanglage des Plangebiets durchgängig vertretbar.

Es ist daher vorgesehen, Dachneigungen von 30 bis 45° festzusetzen.

IV. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes erfolgt kein Eingriff in die bestehende Natur- und Landschaftsstruktur im Bereich des Plangebiets.

V. Ver- und Entsorgung

Die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes bedingen keine Änderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung im Plangebiet.

VI. Denkmalschutz

In dem Plangebiet sind Baudenkmäler oder Bodendenkmäler nicht bekannt.

VII. Altlasten

In dem Plangebiet sind nach dem Altlastenverzeichnis der Stadt Höxter vom 20.09.1994 sowie der Übersichtspläne zum Altlastenverzeichnis vom 08.07.1996 keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

VIII. Bodenordnende Maßnahmen

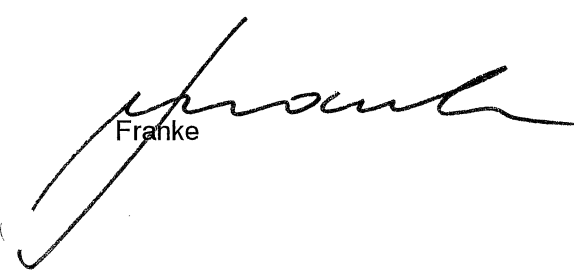
Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen hinsichtlich des Erfordernisses einer Bodenordnung.

IX. Kosten der Erschließung

Durch die vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplans ändern sich die Erschließungsanlagen nicht. Die Kosten der Erschließung bleiben daher unberührt.

Höxter, den 01.12.1998

STADT HÖXTER
Der Stadtdirektor
Im Auftrag



Franke