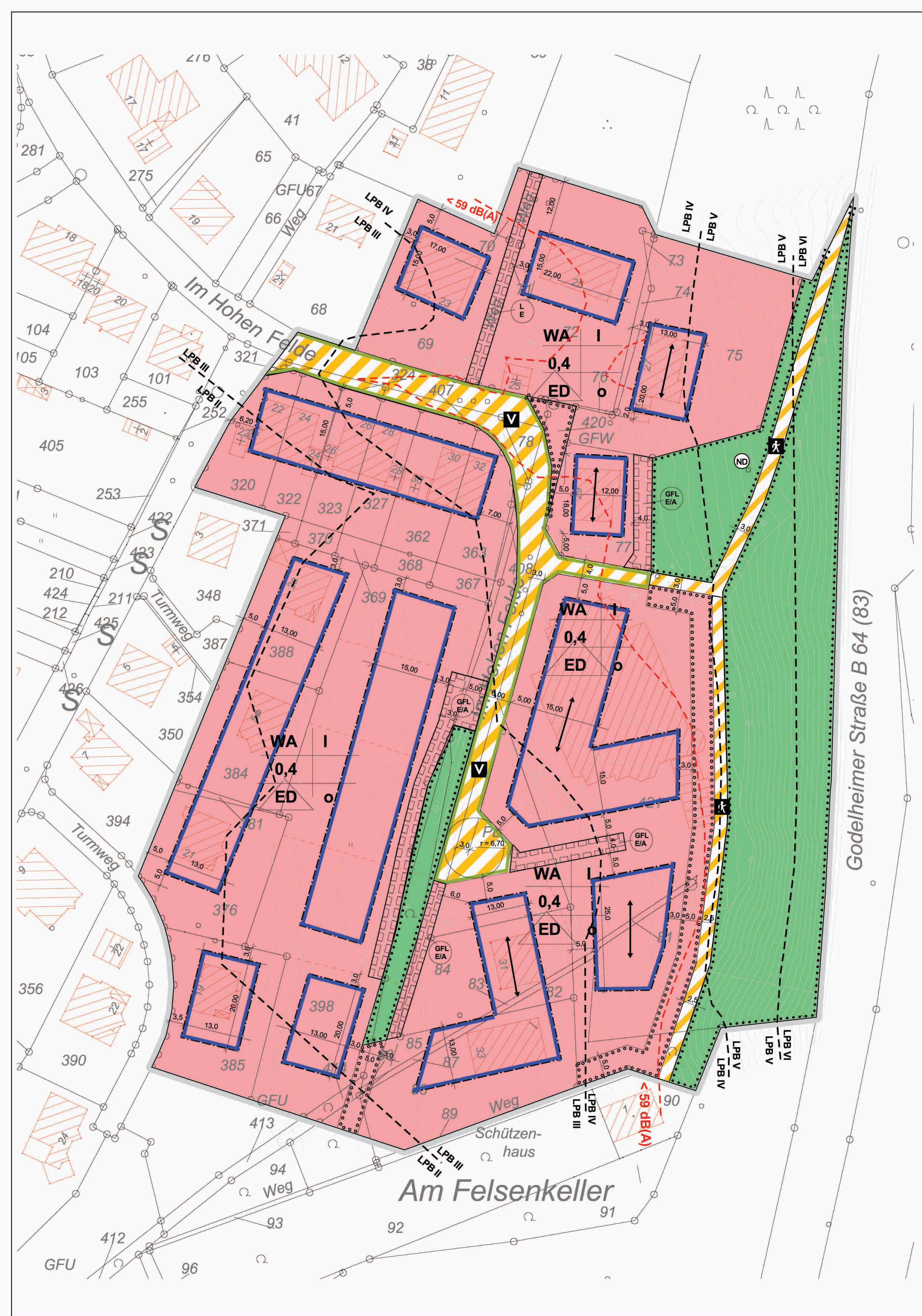




Planzeichenerklärung

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

WA

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

0,4

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise und Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise

ED

Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

Baugrenze
4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Straßenbegrenzungslinie

V

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg
5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen
6. Sonstige nutzungsbezogene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger und der Anlieger zu belastende Flächen
7. Naturschutzbezogene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
8. Sonstige Planzeichen

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

Baugrundstück (Vorschlag)

LPB III

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

< 59 dB(A)

Immissionsgrenzwert (IGW) für Wohngebiete, tags bei 100 km/h Straßenverkehrslärm im EG-Bereich

Hauptfirstrichtung
9. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

ND

Naturdenkmal

Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den Wohngebieten ist die nach § 4 (3) Ziff. 5 BauNVO vorgesehene Nutzungsart „Tankstelle“ – auch ausnahmsweise – nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1. Erdgeschossfertigfußbodenhöhe
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFF) darf 0,30 m, gemessen an der bergseitigen Fassade in Fassadenmitte, bezogen auf gewachsenes Erdreich, nicht überschreiten.

2.2. Traufhöhe
Die Traufhöhe darf 4,00 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.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren seitlichen Verlängerungen zulässig. Abweichend davon sind seitlich offene Garagen (Carports) und Stellplätze auch zulässig zwischen der vorderen Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und der davor gelegenen Straßenbegrenzungslinie.
Vor Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen je Baugrundstück rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlichen Verlängerungen bis zu einem umbauten Raum von insgesamt bis 30 m² errichtet werden. Im übrigen sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen zulässig.

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

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
5. Naturschutzbezogene Festsetzungen

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

Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdruchlässigen Materialien zu befestigen.

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

— Je Baugrundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum (auch Obstbaum) anzupflanzen.

— Auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangene 50 m² zehn standortgerechte heimische Laubgehölze und/oder zwei hochstämmige standortheimische Laubbäume (auch Obstbäume) anzupflanzen.
6. Immissionsschutzbezogene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Baugebiete wird passiver Lärmschutz nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche festgesetzt. Schlaf- und Kinderzimmer auf den der Bundesstraße 64 (83) zugewandten Gebäuseiten sind mit Schallschutzfenstern zu versehen. Soweit diese Räume über keine Lüftungsmöglichkeiten auf den der Bundesstraße 64 (83) abgewandten Gebäuseiten verfügen, sind zudem schallgedämmte Lüfter einzubauen.

Für die Bereiche der Baugebiete, die eine Lärmbelastung über dem im Plan gekennzeichneten Grenzwert von 59 dB(A) aufweisen, sind Außenwohnbereiche nur zulässig an der von der B 64 (83) abgewandten Gebäuseite oder wenn diese durch geschlossene, mindestens 1,80 m hohe Schutzwände von der B 64 (83) abgeschirmt werden.
7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind den angrenzenden privaten Grundstücken 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, davon ausgenommen sind Solaranlagen.

2. Firstrichtung
Soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt, müssen die Hauptgebäude und deren Hauptfirstrichtung senkrecht oder parallel zur Straßenbegrenzungslinie des jeweils vorgelagerten Erschließungsstraßenabschnitts errichtet werden. Eine Abweichung ist zulässig, sofern sie 15 Grad nicht überschreitet.

3. Dachform/Dachausbildung
Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und nach Osten geneigte Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von 37 Grad bis 45 Grad. Die Hauptdachflächen versetzter Pultdächer sind mit gleicher Dachneigung auszubilden; versetzte Pultdächer sind nur zulässig, soweit sie die vergleichsweise mögliche maximale Firstrhöhe eines symmetrischen Satteldaches nicht überschreiten.
Garagen und Carports sind mit einem Sattel-, Pult- oder Walmdach zu errichten; der Dachneigungswinkel muss zwischen 22 Grad und dem Dachneigungswinkel des Hauptgebäudes betragen. Ausnahmeweise können Garagen und Carports mit einem Flachdach ausgeführt werden, wenn dieses begründ wird.

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 (Traufhöhe) von 1,50 m nicht überschreiten. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten und Zwerggiebeln darf je Dachseite maximal die Hälfte der Traufhöhe der betreffenden Dachseite betragen. Auf der talseitigen Gebäuseite sind Zwerggiebel nicht zulässig.

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 Geländeöhe.
- Hinweise

1. Tragfähigkeit des Baugrundes
Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes kann es an der Böschungskante aufgrund von Ablagerungen (Gartenabfällen, Bodenaushub) zu punktuell eingeschränkter Tragfähigkeit des Baugrundes kommen.

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. Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (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 zu erhalten. Größere Bodeneingriffe sind 3 Monate, kleinere 1 Monat vor Baubeginn zu melden (§§ 15 und 16 DSchG).
- 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. Nicht eingetragene Maße sind der graphischen Darstellung zu entnehmen.

Höxter, den 25. Juni 2009

Dipl.-Ing.
Hermann-Josef Lenz
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Wilhelm-Busch-Weg 1
37671 Höxter

gez. Lenz
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz des Rates der Stadt Höxter vom 22. August 2007 aufgestellt worden.

Höxter, den 1. Oktober 2007

gez. Franke
Franke
Technischer Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Planes mit dem Entwurf der Begründung hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom 14. April 2009 bis einschließlich 15. Mai 2009 offengelegen.

Höxter, den 25. Mai 2009

gez. Franke
Franke
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Plan ist nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Höxter am 25. Juni 2009 als Satzung beschlossen worden.

Höxter, den 1. Juli 2009

gez. Schumacher
Schumacher
Erster Beigeordneter

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 22. Juli 2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Höxter, den 3. August 2009

gez. Schumacher
Schumacher
Erster Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

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. 468)

Planverfasser

STADT HÖXTER

Fachbereich Planen und Bauen

Stadtplanung

Höxter, den 25. Juni 2009

gez. Bühlmeier
Bühlmeier
Stadtbaurat

Stadt Höxter Stadtkern

Satzungsplan

Bebauungsplan Nr. 8/2

„Gelände am Ziegenberg, unterhalb der Jugendherberge“

3. Änderung und Ergänzung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemarkung Höxter, Flur 20

Maßstab: 1:500