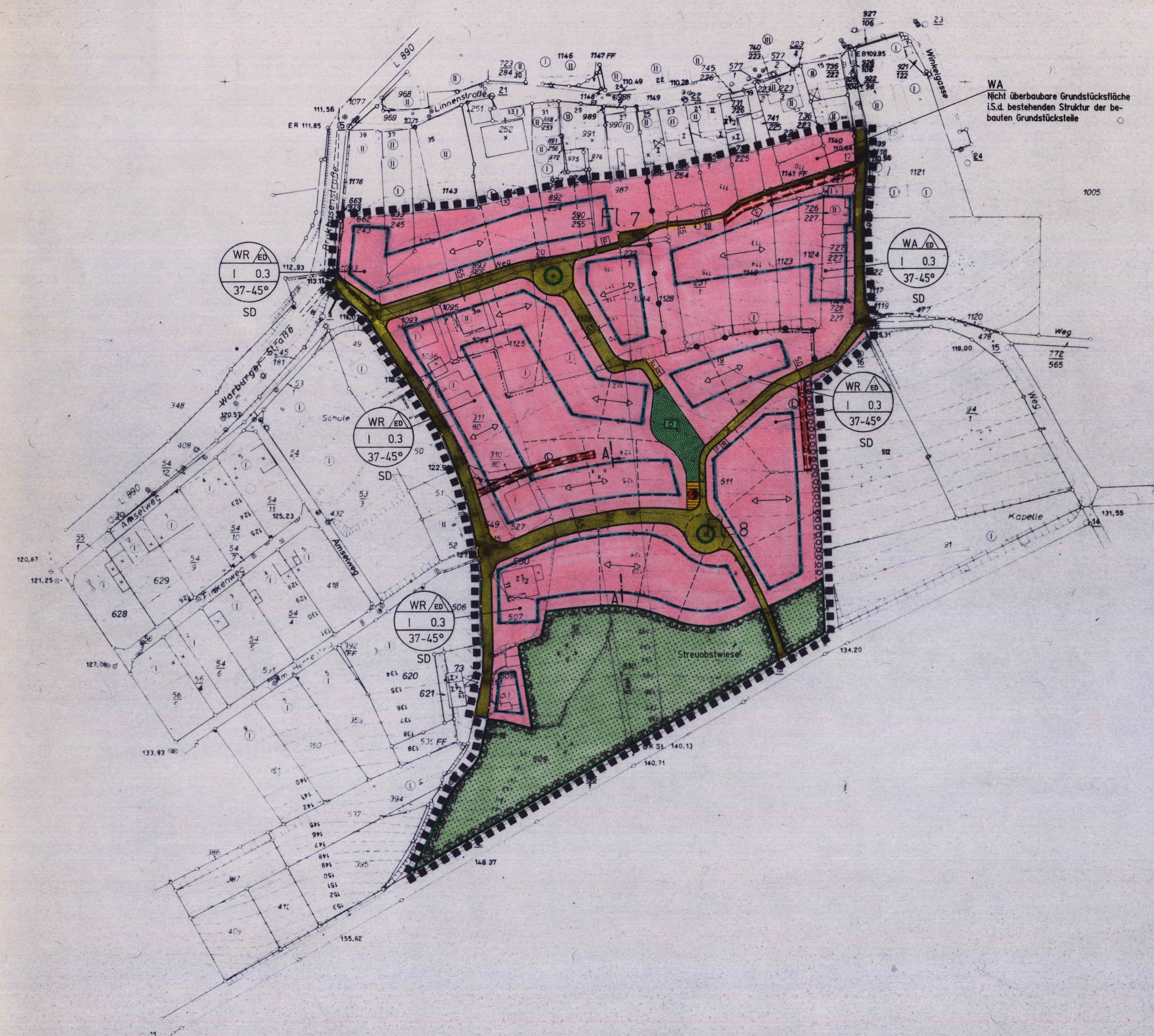




PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WR Reines Wohngebiet, siehe textl. Festsetzung Nr. 1
- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textl. Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,3 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textl. Festsetzung Nr. 4
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- FR Fußweg / Radweg

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Trafostation

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Spelplatz (Spielbereich C lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)
- Private Grünfläche

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. 16 (5) BauNVO
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 511 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Abwasserleitung

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

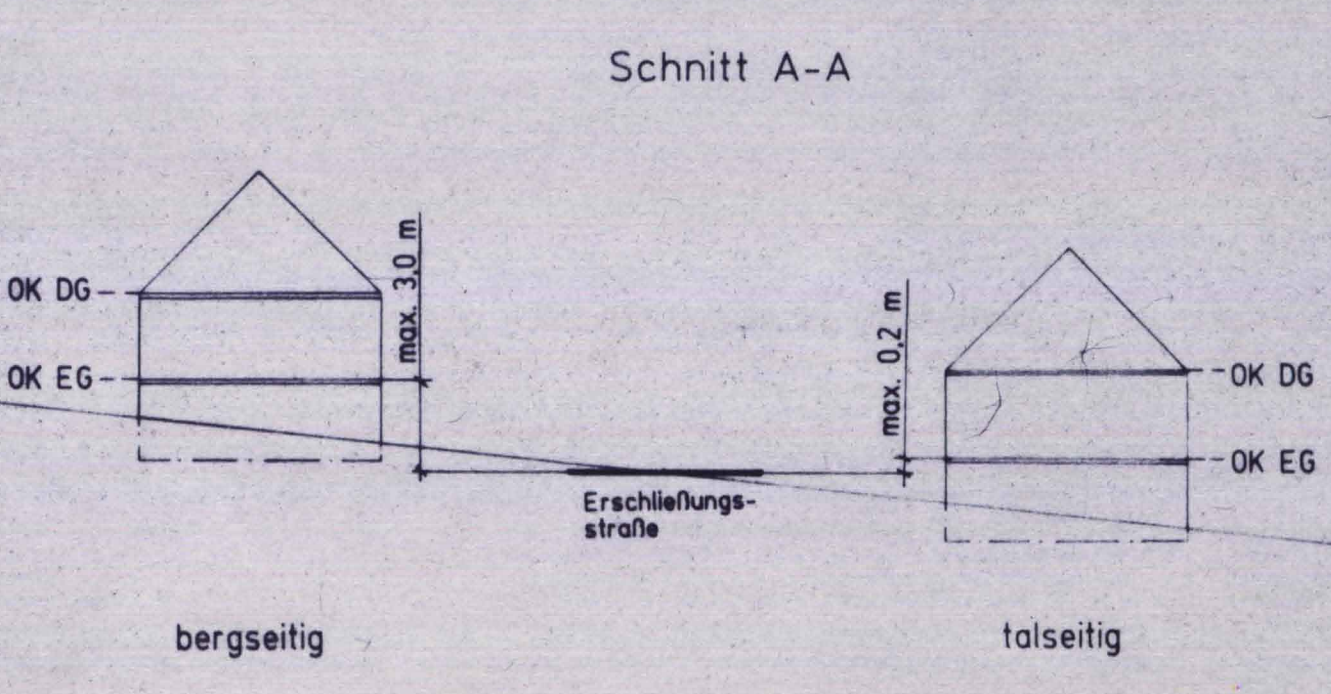
- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9(4) BauGB
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfahrrichtung)
- 37-45° Dachneigung
- SD Satteldach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauONW

- 1) TRAUFHÖHEN
Die Traufhöhe der Hauptgebäude (THBS) wird auf max. 3,50m, gemessen an der Bergseite der Gebäude, am Gebäude, festgesetzt.
- 2) AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude (- gruppenweise einheitlich -) sind als rotes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), Holzhäuser (dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.
Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Zulässig sind z.B. Sichtbeton (bettraue Schalung), Holz, dunkel lasiert oder weiß gestrichen; Putz.
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- 3) DACHFORM
Im gesamten Baugbiet sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer (37-45°) mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise sind andere Dachformen (z. B. Pultdächer) zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
Die Drempehhöhe darf max. 50 cm betragen, gemessen von der Rohdecke des letzten Vollgeschosses bis zum Sparrenanschnittstück mit der Außenmauer.
- 4) DACHEINDECKUNG
Alle Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachplatten (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind z.B. Zinkblechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.
- 5) DACHHAUSBILDUNG
Dachgauben sind nur als Einzel- oder Doppelgauben (nur als Schleppgauben) mit einer maximalen Breite von 2,0 m Außenansicht je Gaube zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachausbauten 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6) GARAGEN
Einzel- und Doppelgaragen sowie Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sind entweder mit begrünten Flachdächern oder mit einem Satteldach zu errichten, das sich dem Hauptgebäude hinsichtlich der Dachneigung, der Dachform und der Materialien anpaßt.
Für die Dacheindeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß §§ 2 und 3.
Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Eckgrundstück), auf einer Breite von mindestens 0,50 m entlang der Grundstücksgrenze einzuräumen.
- 7) MÜLLTONNEN
Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abplanzung, durch Holzblenden oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptkörpers, vorgesehen wird.
- 8) VORGÄRTEN
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Mauer oder Mauerpfeiler - ausgenommen Trockenmauern - nicht zulässig. Zäune sind nur hinter Abplanzungen (Hecken) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1) Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO
a) Die im Reinen Wohngebiet gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Zulässig bleiben gem. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO „Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“.
b) Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Zulässig bleiben gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO „Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“.
- 2) Gem. § 12 BauNVO
Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig. Eine Überschreitung der gartenseitigen - rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage ist lediglich bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Desweiteren sind ausgeschlossen Garagen im rückwärtigen Bereich der derzeitigen Parzellen 986; 636/264; 265/1; 730/225; 741/225; 223/5; 1141; 1140, nördlich des öffentlichen Fußweges im Nordosten des Plangebietes.
- 3) Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB
a) Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) im Erdgeschoß darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO bergseits der Erschließungsstraße (in der Gebäudemitte, der zur Erschließungsstraße gewandten Baugrenze gemessen) maximal 3,00 m betragen.
b) Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) im Erdgeschoß darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO talseits der Erschließungsstraße (in der Gebäudemitte, der zur Erschließungsstraße gewandten Baugrenze gemessen) maximal 0,20 m betragen.
c) Die Festsetzungen zu den vorgenannten Höhenfestlegungen der Gebäude- hier der Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden - beziehen sich auf den Straßenendausbau (Oberkante - OK - fertige Straße = 0,00 m). Die Höhenfestlegung erfolgt in der Gebäudemitte. Die Relation zur Straßenhöhe wird durch eine rechtwinklige Achse von der Baugrenze (Außenwandflucht) zur Straße hergestellt.
d) Die Firsthöhe (FH) darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO, gemessen an Oberkante Erdgeschoßdecke (OKEG), 5,00 m nicht überschreiten.



- 4) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Je Hauseinheit (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Je Hauseinheit (Doppelhaushälfte) ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- 5) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksfläche z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, sind z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Bepflasterung mit breiten Fugen (mind. 2 cm) etc. auszuführen. Ausgenommen sind Terrassen und Hauszuzänge.
- 6) Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Auf der gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche wird eine extensiv genutzte Strauchbewiese entwickelt.
- 7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Entlang der Grundstücksgrenzen zum Friedhof wird die Pflanzung einer Hecke aus bodenständigen Gehölzen im Westen festgesetzt.
- 8) Je Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- 9) Gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB
Die anfallenden Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind den angrenzenden privaten Grundstücken zuzuordnen.
Dies gilt nicht für die Aufweitung der Straße "Lerchenweg" im Bereich des Flurstücks 662/243.
- 9) Gem. § 51 a (1) S. 1 LWG NW i.V.m. § 9 (4) BauGB
Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern.
Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß der gemeindlichen Entwässerungsplanung durchzuführen.
Für Versickerungsanlagen ist ein Grenzabstand von mind. 3,00 m einzuhalten.

HINWEISE

- 1) Es wird empfohlen, anfallende Dachflächenwasser zur Brauchwassererzeugung zu verwenden.
- 2) Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.
- 3) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel- funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Höxter und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. I 199 S. 56))
Höxter, den 23.02.1996
Kreissvermessungsamt
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des BauGB durch Beschluß des Ausschusses für Planung und Umweltschutz des Rates der Stadt Höxter vom 11.07.1995 aufgestellt worden.
Höxter, den 14.03.1995
Bürgermeister
Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.08.1995 bis 11.08.1995 offengelegen.
Höxter, den 14.03.1995
Erster Beigeordneter
Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Höxter am 25.01.1996 als Satzung beschlossen worden.
Höxter, den 14.03.1996
Bürgermeister
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 23.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Höxter, den 14.03.1996
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GON NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.
Das Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neukommunikation vom 28.04.1993 (BGBl. S. 622).
Investitionserleichterungsgesetz- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

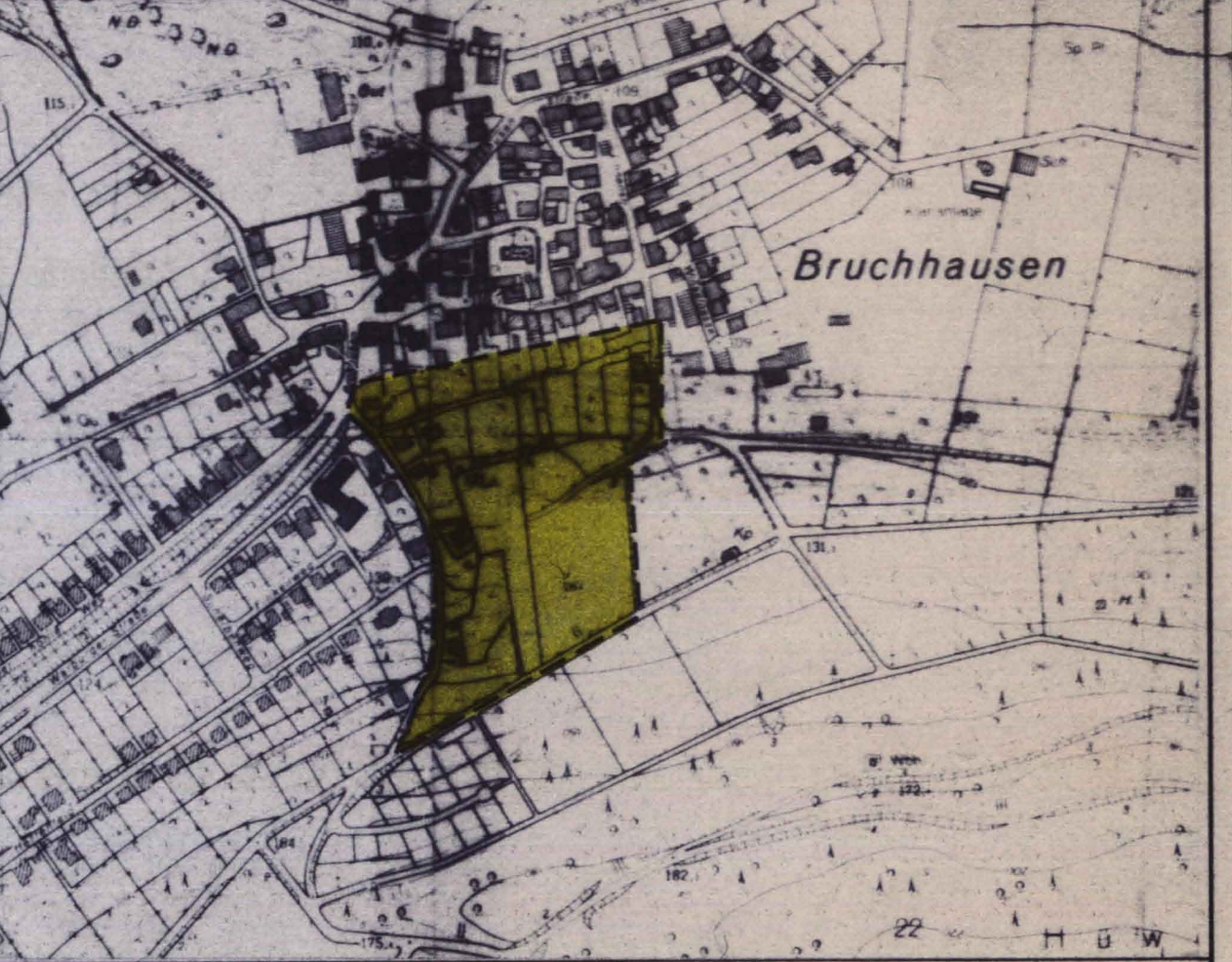
STADT HÖXTER

ORTSCHAFT BRUCHHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 5/3

'WESTLICH DES FRIEDHOFES'

Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	FEBR '96	
PL ^{GR}	124/57	
BEARB.	Ti	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1000	