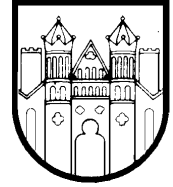


Begründung

Verfahrensstand: Rechtsverbindlich seit dem 18.03.1999



Bebauungsplan Nr. 9/11b “Nördlich der Allenbergstraße” 1. Änderung im vereinfachten Verfahren

Wohngebiet mit den Straßen „Allernbusch“ (teilweise), „Am Dickteberg“, „Hasenwinkel“, „Heinrich-Heine-Straße“, Hermann-Hesse-Straße

Stadt Höxter - Ortschaft Lühtringen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 9/11b "Nördlich der Allenbergstraße"

Wohngebiet mit den Straßen „Allernbusch“ (teilweise), „Am Dickteberg“, „Hasenwinkel“, „Heinrich-Heine-Straße“ und „Hermann-Hesse-Straße“

1. Änderung im vereinfachten Verfahren

Stadt Höxter - Ortschaft Lühtringen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in einer Größe von ca. 12,2 ha liegt im nordöstlichen Teil der Ortschaft Lühtringen und umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Lühtringen

Flur 2

Flurstücke 568, 569, 570, 572, 615, 616, 617, 618, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 980,

Flur 5

Flurstücke 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828 (teilweise), 830, 831, 832, 871, 883, 884, 885, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 947, 948, 949, 950, 951, 952 (teilweise), 955, 956, 959, 960, 962, 978, 1048, 1049 (teilweise), 1053, 1054.

II. Städtebauliche Situation Planerische Leitgedanken

Das Plangebiet wird derzeit von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9/11b „Nördlich der Allenbergstraße“ erfaßt, der seit dem 22.07.1978 rechtsverbindlich ist. Das Plangebiet stellt sich zur Zeit in der südlichen Hälfte als erschlossen und weitgehend bebaut dar, während die nördliche Hälfte des Plangebiets unbebaut und auch noch nicht erschlossen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 9/11b trifft im wesentlichen folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse:	I + IS
Bauweise:	offen in Teilbereichen nur Einzelhäuser zulässig, in Teilbereichen nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig,
überbaubare Grundstücksflächen:	in zusammenhängenden „Bauteppichen“ entlang der öffentlichen Verkehrsflächen des Plangeltungsbereichs, durch Baugrenzen abgegrenzt,
Dachneigung:	in Teilbereichen 27 bis 37°, in Teilbereichen 0 bis 37°,
Dachaufbauten:	nicht zulässig.

Planerischer Leitgedanke für die Änderung des Bebauungsplans ist insbesondere das Erfordernis zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen der einzelnen Wohngebäude, da die bisherige uneingeschränkte Zahl der Wohnungen dazu geführt hat, daß 4- bis 6-Familienwohnhäuser in dem Plangeltungsbereich nachgefragt wurden und teilweise bereits errichtet worden sind. Derartige Gebäude widersprechen der Struktur des Baugebiets, das geprägt ist von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Die höhere Zahl der Wohnungen hat insbesondere einen Einfluß auf die entstehende Einwohnerdichte, auf die Anzahl der Fahrzeuge und auf die fahrverkehrliche Frequentierung des Baugebiets. Daher ist nunmehr beabsichtigt, je Einzelhaus und je Hausgruppenteil maximal 2 Wohnungen zuzulassen.

Darüber hinaus ist vorgesehen, den Bebauungsplan aufgrund aktueller Rechtssprechung sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen und umgebenden Bebauung in weiteren Punkten zu modifizieren.

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

1.1 Zahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Hausgruppenteil begrenzt. Eine größere Zahl von Wohnungen pro Gebäudeeinheit widerspräche der Struktur des Baugebiets, das geprägt ist von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Damit soll eine unangemessen hohe Einwohnerdichte und die damit verbundene Anzahl von Fahrzeugen und die entsprechende fahrverkehrliche Frequentierung des Baugebiets ausgeschlossen werden.

1.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sollte nach den bisherigen Festsetzungen Gebäude mit einer talseitigen Höhe von 2 Geschossen und hangseitig mit einer Höhe von einem Geschos ermöglichen. Die hierzu getroffene Festsetzung von einem Vollgeschos, dem ein sogenanntes Sockelgeschos, das ebenfalls Vollgeschos sein durfte, hinzugefügt werden konnte (I + IS), ist von der Rechtssprechung zwischenzeitlich als unzulässig beurteilt worden. Die Festsetzung der Geschossigkeit soll daher dahingehend geändert werden, daß maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Die notwendige Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude ist durch die Gebäudehöhenfestsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet.

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. Dachaufbauten und Zwerchgiebeln kommt darüber hinaus Bedeutung bei der Belichtung der Dachgeschosßräume zu.

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.

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 Dachgeschosßbereich. Andererseits werden die Möglichkeiten zur gestalterischen Einbindung von Zwerchgiebeln und Dachaufbauten in die Dachflächen verbessert, zumal sich steilere Dachneigungen stärker an regionaltypischen Bauformen orientieren.

Steilere Dachneigungen als 37° sind allerdings aufgrund der exponierten Hanglage des Plangebiets nur bei Gebäuden vertretbar, deren Firstrichtung parallel zu den Höhenschichtlinien verläuft, da anderenfalls zur talseitigen Gebäudeseite unverträglich hohe Giebelansichten entstehen würden.

Es ist daher vorgesehen, bei Gebäuden, deren Firstrichtung parallel zum Hang, d. h. parallel zu den Höhenschichtlinien, verläuft, 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

Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich 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 Altlastenverdachtflächen 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