

BEGRÜNDUNG

**Stand der
Planung:**

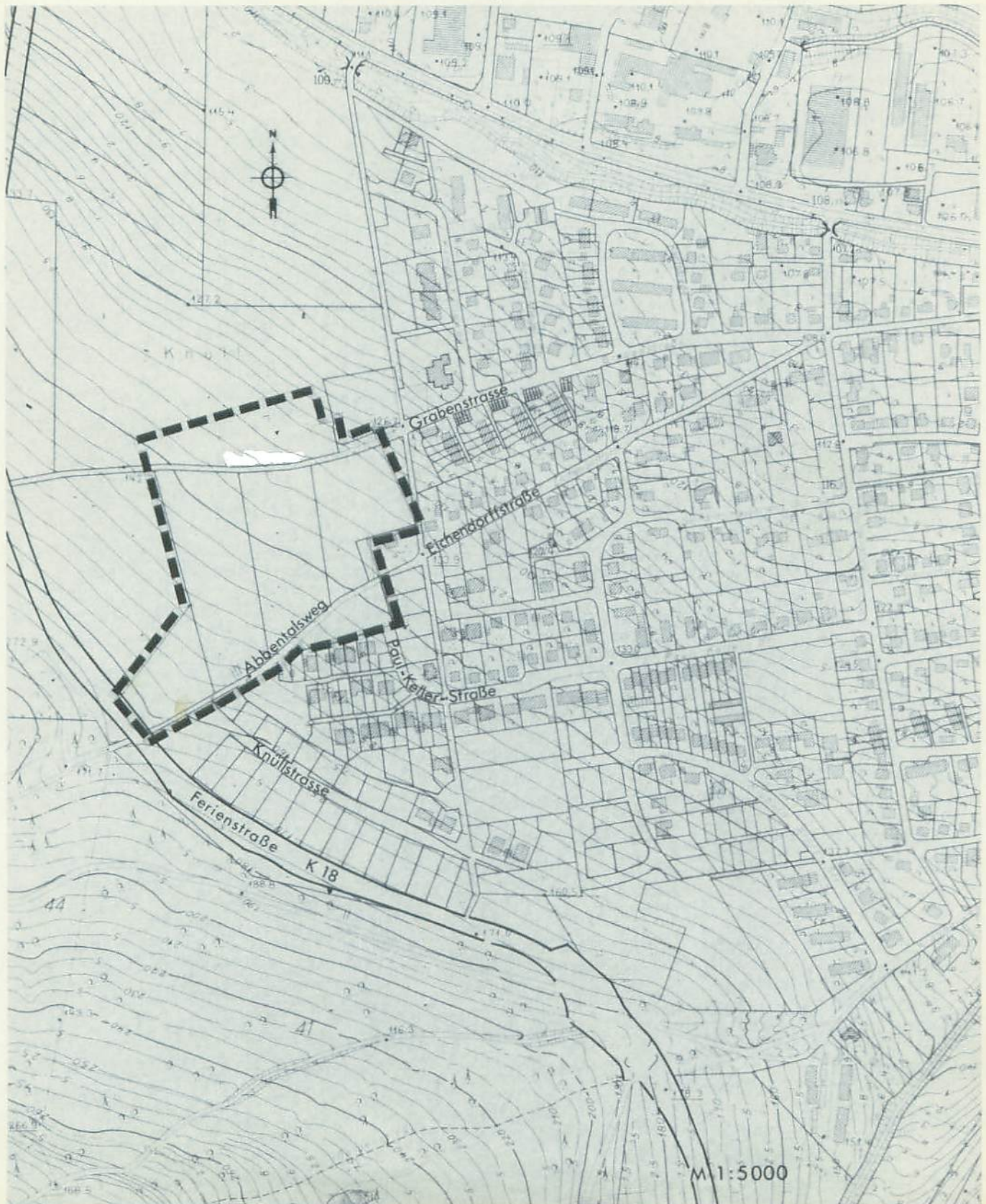
gemäß § 2 (5) BBauG
am: März/April 1983

gemäß § 2 a (6) BBauG
am: März 1984

gemäß § 10 BBauG
am: 4. Juli 1984

Bebauungsplan Nr. 8/4 „Am Knüll“ – 5. Änderung Stadt Höxter – Stadtkern

Bereich westlich der Grabenstrasse und Eichendorffstrasse /
nördlich des Abbentalsweges / östlich der Ferienstrasse (K 18)



Stadt Höxter

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/4 "Am Knüll"

Entwurf:

ARCHITEKTUR · STADTPLANUNG

Dr.Schneider & Lauter

Elchweg 6

3450 Holzminden

1.0 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan ist:

-§§ 2 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960(BGBI. I S.341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBI. I S.2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBI. I S. 949)

-§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauO NW)- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.04.1982 (GV NW S.170),
in Verbindung mit §4 der 1. DVO zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S.433), zuletzt geändert am 24.04.1970(GV NW S.299),
und § 9 Abs.4 BBauG

2.0 Verfahren

Bei dem hier vorliegenden Plan handelt es sich um die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/4 "Am Knüll". Durch die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/4 verlieren die bisherigen Festsetzungen der bereits überplanten Bereiche ihre Gültigkeit.Die Änderung des Bebauungsplanes geschieht aufgrund folgender Kriterien:

1. Änderung der Wohnbedürfnisse
(Energiesparen, hohe Investitionskosten, kleinere Grundstücke, dichtere Bauweisen, gute Orientierung).
 2. Veränderungen in den Vorstellungen der Erschließungsplaner und der Bürger bei Straßenplanungen.
 3. Durch die Tatsache, daß sich die Fläche des Plangebietes weitgehend in einer Hand befindet (Siedlungsgesellschaft als Eigentümer) können gesamtplanerische Vorstellungen (wie 1 und 2) nun konkret in die Planung einfließen.
 4. Die ehemals zwingend vorgeschriebene II-geschossigkeit wird heute nicht mehr für gerechtfertigt gehalten. Eine Bebauung des Hanges soll im Plan so festgesetzt werden, daß das Landschaftsbild des Hanges nicht übermäßig zerstört wird und die gegenseitige Verschattung der Gebäude weitgehend eingegrenzt wird.
 5. Die Gesamtplanung soll eine abschnittsweise Erschließung des Baugebietes ermöglichen.
 6. Verdichtete Bauweisen sollen angeboten werden können.
- 3.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der
5. Änderung umfasst folgende Grundstücke:
Gemarkung Höxter
Flur 22
Flurstücke
26
27
29

72
73 teilweise
200 teilweise
201
224
260 teilweise

261 teilweise

304

305 teilweise

308.

4.0 Städtebauliche Ziele und deren Umsetzung

Bei den Planungsüberlegungen zum Bebauungsplan sollen folgende Ziele verwirklicht werden.

- Berücksichtigung energiesparender Gesichtspunkte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
- Kostengünstige Erschließung(geringe Querschnitte, senkrecht -oder paralell zu den Höhenlinien verlaufende Verkehrsfläche).
- Verkehrsberuhigung durch Schaffung gemischt-genutzter Verkehrsräume,wobei Durchgangsverkehr durch Stichstraßen ferngehalten wird.Geringe Querschnittsgrößen und die Schaffung öffentlicher Platzsituationen als Kommunikationsbereiche.
- Einbeziehung der Radfahrer und Fußgänger in die Erschließungsplanung.
- Schaffung öffentlicher Freiräume,deren Benutzbarkeit gesichert ist.

4.1 Gebäudeorientierung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Nordhang. Durch die weitestgehende Orientierung der Gebäude nach Süd oder Süd-Westen kann davon ausgegangen werden,daß eine Energiesparung durch den günstigen Sonneneinfallswinkel erreicht wird.

Vom Planentwurf ist ein Arbeitsmodell hergestellt worden, wodurch aufgrund einer heliografischen Simulationsuntersuchung die gegenseitige sowie generelle Verschattung untersucht wurde.Diese Untersuchungen wurden in Zusammenarbeit mit dem Batelle-Institut im Rahmen einer Forschungsarbeit des Bundesministeriums vorgenommen.Der ursprüngliche Planentwurf wurde unter Berücksichtigung von energetischen Gesichtspunkten mehrfach geändert.

So kann beim jetzigen Planentwurf davon ausgegangen werden, daß diese Gesichtspunkte- unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele weitestgehend berücksichtigt und einbezogen werden konnten.

5.0 Erschließung

Aufgrund der topografischen Situation des Plangebietes soll die Erschließung zur Sicherung einer problemlosen Ver- und Entsorgung parallel zu den Höhenlinien erfolgen.

Eine Querverbindung der Erschließung innerhalb des Plangebietes (Nord-Süd) soll nur fußläufig möglich sein.

Eine verkehrliche Anbindung einzelner Gebäude entlang der geplanten Verlängerung der Paul-Keller-Str. ist nicht zulässig.

Die eigentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über Stichstraßen um welche sich- insbesondere im Bereich der Wendeplätze- die geplanten Gebäude gruppieren. Auf diese Art und Weise kann erreicht werden, daß eine möglichst optimale Orientierung der Gebäude erreicht wird, eine Art Hofbildung als öffentlich nutzbarer Freiraum entsteht, welcher durch die Erschließung in Form von Stichstraßen einen privaten Charakter und den Bewohnern der Hausgruppen einen höheren Wohnwert vermittelt.

Die einzelnen Gebäudegruppen sind untereinander durch einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden. Zwischen den einzelnen Hausgruppen führt ein 3m breiter Fuß- und Radweg ebenfalls durch das Plangebiet. Dieser Weg ist im Osten an den geplanten Teilbereich der Paul-Keller- Str. angebunden.

6.0 Begrünung

Maßnahmen zur Begrünung des Plangebietes sind mit folgender Zielsetzung festgesetzt:

- Begrünung und Gliederung des Straßenraumes durch Baumpflanzungen auf privater Fläche entlang der Paul-Keller-Str.
- Übergang zur Landschaft/Sichtschutz und Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung im Süden durch Bepflanzung eines 20m breiten Grünstreifens auf privater Fläche.
- Begrünung der Flächen um die unvermeidlichen Transformatorenhäuschen aus gestalterischen Gesichtspunkten.

7.o Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Planungsinhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/4 entspricht den Darstellungen des am 22.11.1978 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes der Stadt Höxter.

8.o Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

Baugebiet, Art und Maß der baul. Nutzung, Bauweise .

Das Baugebiet ist im Hinblick auf die zukünftig beabsichtigte Nutzung als reines Wohngebiet festgesetzt(WR).

Dieser Festsetzung sprechen keine Nutzungen umliegender Bereiche entgegen

<u>Art d. baul. Nutzung</u>	<u>Maß d. baulichen Nutzung</u>			<u>Bauweise</u>
	Z	GRZ	GFZ	
WR	Zahl d. Voll- geschosse	Grund-	Geschoß-	 1
		flächen-	flächen	 2
		zahl	zahl	g 3

1 ausschließlich Einzelhäuser zulässig(Einzelhäuser sind Gebäude, die allseitig den nach Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstand einhalten müssen.)

2 ausschließlich Doppelhäuser zulässig (Doppelhäuser erfordern einseitigen Grenzbau.)

3 ausschließlich geschlossene Bauweise zulässig (geschlossene Bauweise erfordert zwingend beidseitigen Grenzbau.)

Die Festsetzung der einzelnen Bauweise erfolgt unter gesamtgestalterischen Gesichtspunkten.

Planungsziel der Anordnung der einzelnen Bauflächen ist 1. im Bereich der einzelnen Plätze (Doppelhäuser und geschlossene Bauweise) durch die Gebäude raumstrukturierende Elemente zu schaffen.

2. durch die Festsetzung von Einzelhäusern und deren Transparenz werden Sichtbeziehungen ins Tal und zum süd-westlich gelegenen Waldrand erhalten und eine gegenseitige Verschattung der Gebäude verhindert bzw. eine ausreichende Besonnung sichergestellt.

9.o Zur Durchsetzung der Planung wurden folgende textlichen Festsetzungen getroffen.

1. Im reinen Wohngebiet sind die in § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757 BauNVO) genannten Ausnahmen (§ 3 Abs. 3 BauNVO) zulässig.

2. Anzahl der Wohneinheiten
Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

3. Garagen, baul. Nebenanlagen und überdachte Stellplätze
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5.0m auf der privaten Grundstücksfläche vorzusehen.
Im Bereich der mit einer Baulinie gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind hier Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen soweit deren Dächer als Terrassen ausgebaut oder begrünt sind.
In den übrigen Bereichen sind Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nur maximal in der Fläche bis zur Verlängerung der rückwärtigen Gebäudekante des Hauptbaukörpers zulässig.

4. Böschungsflächen
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG ist bei

der Höhenfestsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen die Anlage von Böschungen oft unvermeidbar. Es wird festgesetzt, daß diese Böschungsflächen den anliegenden privaten Grundstücksflächen zugeordnet werden.

5. Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den mit einer Umgrenzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind heimische oder heimisch gewordene Sträucher (1 Stck. pro m^2), baumartige Gehölze heimischer oder heimisch gewordener Art (1 Stck. pro 9-10 m^2) sowie einheimische oder heimisch gewordene Laubbäume (1 Stck. pro 20-25 m^2) anzupflanzen. Bei Flächen die für das Anpflanzen von Bäumen nicht ausreichend dimensioniert sind können hier ausnahmsweise nur Sträucher oder baumartige Gehölze wie oben aufgeführt verwendet werden.

Die Bäume, Sträucher und Gehölze sind im Falle von Abgängigkeit durch neue, gleichwertige zu ersetzen.

6. Anpflanzen von Bäumen

Auf den privaten Flächen, auf denen das Anpflanzen von Einzelbäumen festgesetzt ist, sind hochwachsende einheimische oder heimisch gewordene Laubbäume (Solitärgewächse) nach der im Plan festgesetzten Vermaßung anzupflanzen.

Die Einzelbäume sind im Falle von Abgängigkeit durch neue gleichwertige zu ersetzen.

7. Sichtdreiecksflächen

Die innerhalb dieser Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,30 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist gegebenenfalls abzutragen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 103 BauO NW

8. Gebäudehöhe

Die ausschließlich zulässige Gebäudehöhe - gemessen von der max. zulässigen Höhe des Erdgeschoßfußbodens über NN - beträgt max. 8,0 m (Firsthöhe)

9. Dachform

Die angegebenen Dachformen "SD" (Satteldach) und "vPD" (versetztes Pultdach), sowie die eingezeichneten Firstrichtungen (Hauptfirstrichtung) sind verbindlich.

10. Dachaufbauten

Es sind nur Dachgauben als Einzelgauben zugelassen. Die Ansichtsfläche ist auf 1,50m² begrenzt. Ihre Höhe darf 1,20 m (gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten, die Abstände zwischen den Einzelgauben sollen gleich der Breite der Einzelgauben sein. Der Abstand vom Giebelgesims muß mind. 2,50 m betragen.

11. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte müssen mind. 1,0 m von der Traufkante und dem Giebelgesims entfernt sein und dürfen in der Länge nicht mehr als 4,0 m betragen, bzw. max. ein Drittel der Dachlänge des einzelnen Baukörpers.

12. Dachneigung

Die ausschließlich zulässige Dachneigung beträgt 25°-40°. Dies gilt auch für baul. Nebenanlagen und Garagen.

13. Traufhöhe

Die ausschließlich zulässige Traufhöhe (gemessen Oberkante Sparren) beträgt - gemessen von der max. zulässigen Höhe des Erdgeschoßfußbodens - max. 3,20 m.

Rücksprünge tiefer als 1,0 m und weniger als 50% der jeweiligen Gebäudeseite sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

14. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind ausschließlich als lebende einheimische Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,80 m, als Mauern aus Bruchstein oder in Material und Farbe des Hauptbaukörpers bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.

15. Balkonbrüstungsverkleidung

Vollflächige Balkonbrüstungsverkleidungen aus Beton oder Kunststoff sind unzulässig.

16. Wandflächengestaltung

Ausschließlich zulässig für die Wandflächengestaltung sind rote Verblendsteine(Dünn- oder Normalformat) weißer Putz, dunkelbraune bis schwarze Holzverschalungen sowie weißes Sichtmauerwerk. Unterschiedliche Gestaltung in Farbe und Materialgebung des Erd- und Sockelgeschoßes ist unzulässig.

17. Dachdeckung und Farbgebung

Die ausschließlich festgesetzte Farbgebung der Dachdeckung ist dunkelbraun oder schwarz.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um den städtebaulichen Gesamt-
rahmen der Planung den Gegebenheiten weitgehend anzupassen (Hang-
situation, umgebende Bebauung, geringe Verschattung, Orientierung,
Einheitlichkeit des gestalterischen Gesamtrahmens.

Aufgrund der vielfältigen, teilweise gestalterischen Fest-
setzungen könnte der Eindruck entstehen, daß hier erhebliche
Einschränkungen für die zukünftigen Bauherren zu erwarten
sind. Ziel dieser Festsetzungen ist vielmehr, daß landschafts-
gestalterische Gesichtspunkte, Maßnahmen zur Energieeinspa-
rung, Verkehrsberuhigung u.s.w. schon bei der Bauleitplanung
Berücksichtigung finden sollen. Von daher sollten diese Fest-
setzungen als positiver Rahmen auch von den zukünftigen Bau-
herren gesehen werden, da sie zur Verbesserung ihres Wohnumfeldes
bzw. unserer Umwelt beitragen können.

Zur Verwirklichung der vorab erläuterten städtebaulichen Ziele
sind die textlichen Festsetzungen unumgänglich.

10.o Bodenordnung

Da der überwiegende Teil der Fläche des Plangebietes sich im Besitz einer Gesellschaft für Stadt-und Siedlungsentwicklung befindet,ist ein Umlegungsverfahren nicht nötig.Der Planbereich,der sich nördlich des Flurstückes 261 "Knüllweg" befindet ist noch im Besitz eines priv. Eigentümers.Hier ist beabsichtigt eine interne Regelung über den Tausch von Grundstücken vorzunehmen.

11.o Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Gas -und Wasserversorgungs GmbH Höxter.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das städtische Kanalnetz.

Die Abfuhr von Haus -und Sperrmüll erfolgt durch einen privaten Unternehmer.

Die Energieversorgung mit Elektrizität wird durch die PESAG (Betriebsabt.Höxter)sichergestellt.

Die Energieversorgung mit Gas erfolgt durch die Gas-und Wasserversorgungs GmbH Höxter.

12.o Flächenbilanz

Bruttowohnbaufläche	4.958 ha	100,00 %
öffentl. Verkehrsfläche (einschl. öffentl. Fuß-u.Rad- wege)	1.236 ha	24,94 %
öffentl. Grünfläche	0,093 ha	1,87 %
Nettowohnbaufläche	3.629 ha	73,19 %

Garagen und Einstellplätze

Sh. textliche Festsetzungen Nr.3 Seite 06 dieser Begründung.

Nachweis der öffentl. Parkplätze

Anzahl der Parkplätze	14 P
Anzahl der Wohneinheiten	ca. 70 WE
Parkplätze pro Wohneinheit	1 P/5 WE

Spielplatznachweis

Auf den privaten Grundstücken, auf denen sich mehr als zwei Wohnungen befinden, sind Spielplätze für Kleinkinder bis zu 6 Jahren nach § 10(2) BauO NW als Einzelanlagen oder in unmittelbarer Nähe des Grundstückes als Gemeinschaftsanlage zu erstellen. Ein öffentl. Spielplatz für Kinder von 6 - 12 Jahren wird hier für entbehrlich gehalten, da die besondere Situation (Einfamilienhäuser, ländl. Bereich, Wald- und landschaftliche Gegebenheiten) des Baugebietes einen Spielplatz nicht erforderlich macht. Hauptgrund für einen Verzicht auf den Kinderspielplatz sind jedoch die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet befindlichen verfügbaren Spielplätze- und Flächen. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurde ein Spielflächenbedarfsplan erstellt, der den Nachweis erbringt, daß für dieses Baugebiet ein Spielplatz nicht erforderlich ist.

Überschlägliche Ermittlung
der Erschließungskosten

Stand: Januar 1984

Bruttobauland	4,958 ha	100 %
öffentl. Verkehrsfläche (einschl. Fuß- und Rad- wege)	1,236 ha	24,94 %
Grünfläche	0,093 ha	1,87 %
Nettowohnbaufläche	3,629 ha =====	73,19 % =====

Erschließungsaufwand geschätzte Kosten

1. Grunderwerb und Freilegung der Flächen f.d.Erschließungsanlagen	351.000,-- DM
2. Erstmalige Herstellung der Erschließungsan- lagen (Straße, Wege, Parkplätze und Grünan- lagen incl. Sinkkästen)	1.185.945,-- DM
3. Straßenbeleuchtung	80.610,-- DM
4. Entwässerung	
Regenwasserkanal	351.000,--
Schmutzwasserkanal	248.452,--
Hausanschlüsse i.d. öffentl. Verkehrsfl.	129.195,--
	728.647,-- DM

Gesamtkosten 2.346.202,-- DM
=====

Kostenanteile

	Stadt	Anlieger
1. Grundstück	35.100,-- (10 %)	315.900,-- (90 %)
2. Herstellung Verkehrsflächen	118.595,-- (10 %)	1.067.350,-- (90 %)
3. Beleuchtung	8.061,-- (10 %)	72.549,-- (90 %)
4. Entwässerung		
Regenwasser	175.500,-- (50 %)	175.500,-- (50 %)
Schmutzwasser	248.452,-- (100%)	
Hausanschlüsse	129.195,-- (100%)	
Gesamtkosten	714.903,-- DM	1.631.299,-- DM
=====		

Die vorstehende Begründung sowie der Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 8/4, 5. Änderung, gehören nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und haben nicht den Charakter von Festsetzungen.

Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan; sie sind durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellt.

Höxter, den 4. Juli 1984

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



Specht
Beigeordneter