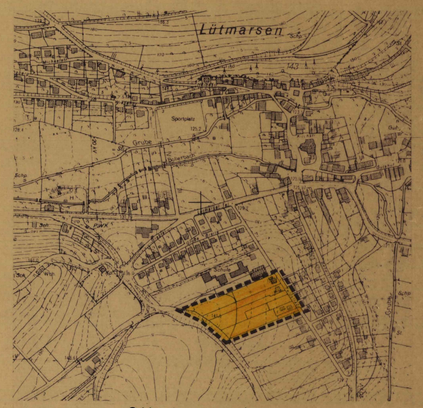
# Baulandumlegung Lütmarsen "Feldstraße"

Zuteilungsentwurf als Grundlage für die Erörterung des Umlegungsplanes gem. Bau GB § 66 Abs. 1




Offenlegungsplan

## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet

   Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

   Ställe für Kleintierhaltung sind nur in einer Größe bis zu 30,0 cbm umbauter Raum in der für Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung bestimmten Grundstücksfläche zulässig.

2. Anzahl der Wohnungen

   Nach § 4 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung sind nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

3. Bauweise
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches,
   § 22 der Baunutzungsverordnung)

   Nach § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung ist eine offene Bauweise festgesetzt; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches)

   Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Firstrichtung - Richtung der Hauptgebäudemassenwände - ist einzuhalten.

5. Grundstücksgrössen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches)

   Die Mindestgrösse der Baugrundstücke wird auf 500 qm festgesetzt.

6. Nebenanlagen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches)

   Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen rückseitig der Überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

7. Garagen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches)

   Garagen sind rückseitig der Überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig; vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.

8. Verkehrsflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuches)

   Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und Strassenbegrenzungslinien sind verbindlich; die Aufteilung in Fahr- und Gehflächen hat nur nachrichtliche Bedeutung.

9. Anpflanzen von Bäumen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 des Baugesetzbuches)

   Es sind nur heimische Laubbäume zulässig.

10. Böschungsflächen
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 des Baugesetzbuches)

    Böschungsflächen sind den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zuzuordnen.

### B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Dachform

   Bei zweigeschossigen Gebäuden sind nur Satteldächer, bei eingeschossigen Gebäuden Sattel- und Walmdächer zulässig. Vereinzelte Pultdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

   Garagen sind, soweit sie nicht in den Hauptgebäuden integriert sind, nur mit einem Dachneigungswinkel zulässig, der den des Hauptgebäudes entspricht.

2. Dachaufbauten

   Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden als Einzelschleppgauben zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m von den Giebelgiebeln einhalten. Ihre Höhe darf 1,20 m (gemessen senkrecht von Oberkante Sparren) nicht überschreiten.

   Die Ansichtsfläche der Einzelgaube ist auf 1,50 m begrenzt. Die Summe der Einzelbreiten der Gauben darf höchstens ein Drittel der Trauflänge betragen.

3. Drempel

   Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Drempelhöhe von maximal 0,60 m zulässig, soweit ein gleichtiefer Dachüberstand an den Traufseiten ausgebildet wird.

4. Einfriedungen

   Die Grundstückseinfriedungen entlang der Strassenbegrenzungslinien sind mit stachelwuchernden Hecken oder Holzzäunen in senkrechter Lattung auszuführen (maximale Höhe der Zaunfriedungen 1,35 m, im Bereich der Sichtdreiecke: 0,70 m).

   Vollflächige Mauern - ausgenommen Stützmauern bis zur vorhandenen Geländehöhe - und einfache Maschendrahtzäune sind unzulässig. Ebenso ist die Errichtung von massiven Einfriedungen auf den seitlichen Grundstücksgrenzen unzulässig.

5. Wandflächengestaltung

   Eine unterschiedliche Gestaltung der Geschosse in Farbe und Materialgebung ist unzulässig; verputzte Flächen dürfen nur eine helle Farbgebung erhalten.

6. Balkonbrüstungsverkleidung

   Vollflächige Balkonbrüstungsverkleidungen aus Beton oder Kunststoff sind unzulässig.

7. Dachflächengestaltung

   Liegende Dachfenster sind mit einer maximalen Grösse von 1,10 m zulässig; sie sind in einer gestalterisch harmonischen Verhältnis in die Dachhaut zu integrieren.

8. Dachdeckung und Farbgebung

   Als Dachdeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis braun zu verwenden.

## FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

### Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise / Baugestaltung

| BAUGEBIET | | Zahl der Vollgeschosse: zwingend | Zahl der Vollgeschosse: Höchstgrenze | GRZ | GFZ | BMZ | Bauweise | Hauptgebäude: Dachneigung | Hauptgebäude: Gebäudehöhe | Hauptgebäude: max. | Nebengebäude | Garagen: Gebäudehöhe | Garagen: max. | Dachaufbauten | Dachdeckung | Dachform / Firstrichtungen / Einfriedigungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| WAIo | Allgemeines Wohngebiet | | 1 | 0.4 | 0.5 | | | x | | | | | | | | Sattel und Walmdach<br>Firstrichtung verbindlich<br>Einfriedigungen siehe Text |
| WAIIo | Allgemeines Wohngebiet | 2 | | 0.4 | 0.8 | | | x | | | | | siehe Text | siehe Text | siehe Text | |

Max. Gebäudehöhe bei 1 gesch. 3,5 m (6,0 m bei 2 gesch.) über EGFF (Erdgeschossfertigfussboden) max. 0,25 m über vorh. Höhe der Strassenachse mittig des geplanten Gebäudes.

x 1geschossig 37–47°
2 -- 27–37° kein Drempel zulässig

### Linien und Flächen (Pla.Z.VO)

- Plangebietsgrenze (15.12)
- Strassenbegrenzungslinie (6.2)
- Baugrenze (3.4)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (15.13)

### Nicht überbaubare Flächen

- Strassenverkehrsfläche (6.1)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Bindung für die Bepflanzung von Bäumen (13.2.1)
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Sichtdreieck bei Strasseneinmündung

  Die innerhalb dieser Sichtdreiecke liegenden Grundstücksteile sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist gegebenenfalls abzuragen.
- Gesperrt für Fahrzeuge aller Art durch Halbschranken Pfähle o.ä. Baumaßnahmen

### Ver- und Entsorgungsanlagen

- GFL Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrecht(L) belastete Fläche (13.3)
- Elektrizität

### ERLÄUTERUNGEN

- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- vorgesehene Eigentumsgrenze
- 125 Höhenlinie
- • 112.36 Höhenpunkt
- Böschung mit B.-Höhe in m
- 112.326 Straßenachse mit Gradientenhöhe
- Sonstige Messungslinie
- Wohngebäude mit Geschosszahl
- Wirtschaftsgebäude
- Durchfahrt - Arkaden
- Offene Halle
- Regenwasser, Mischwasser
- Schmutzwasser
- Straßeneinkasten
- Kanalschacht 164.65 Kanaldeckelhöhe 161.72 Kanalsohle
- Hydrant
- Absteller

### ÄNDERUNGEN

Änderungen nach der Offenlegung auf Einwendungen

### AUFHEBUNGEN

Für die Gebiete die zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören, tritt der bisherige Bebauungsplan
Nr.
mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft

# Stadt Höxter
## Ortschaft Lütmarsen

# Bebauungsplan Nr. 10/6

**Wohngebiet südwestlich der Feldstrasse, südöstlich der Schule »Am Heiligenberg« (Sonderschule) und nordöstlich des Rad-und Wanderweges (Lehmweg)**

Gemarkung Lütmarsen — Flur 11

**M 1:500** — **1. Ausfertigung**

Größe des Plangebietes 1,6 ha

Entwurfsbearbeitung: **Stadt Höxter, Stadtbauamt, Planungsabteilung**
Höxter, den 8.11.1988
Bleiel (Dipl.-Ing. Gottlieb)

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981 (BGBl I S. 833)
**Kreis Höxter, Katasteramt**
Höxter, den 10.3.1989
Katasteramt Kreis Höxter — Kreisvermessungsdirektor

Die städtebauliche Planung ist durch die eingetragenen Maße und den Maßstab der Karte mit genügender Genauigkeit geometrisch festgelegt (soweit keine Maße eingetragen, sind diese der graphischen Darstellung zu entnehmen).
**Kreis Höxter, Katasteramt**
Höxter, den 10.3.1989
Katasteramt Kreis Höxter — Kreisvermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Höxter vom 26.2.1987/29.9.1988 aufgestellt worden.
Höxter, den 10.4.1989
STADT HÖXTER — Baumgarten, Bürgermeister

Dieser Plan hat gem. § 2 (6) BauGB mit Beschluß des Rates vom 14.11.1988 bis 16.12.1988 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Höxter, den 10.4.1989
STADT HÖXTER — Anderson, Stadtdirektor

Dieser Plan hat gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Höxter am 10.3.1989 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.
Höxter, den 10.4.1989
STADT HÖXTER — Baumgarten, Bürgermeister

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 19.4.1989 angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 1.6.1989 Az.: 35.21.11-405/L.3
Detmold, den 1.6.1989
Der Regierungspräsident Im Auftrag
Der Regierungspräsident Detmold

Gemäß § 12 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB), sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 7.6.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Höxter, den 13.6.1989
STADT HÖXTER — Baumgarten, Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt.
Höxter, den ..... 19....
Hahn, Stadtbauoberinspektor z. A.

RECHTSGRUNDLAGE
§§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253); § 81 (1) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 26.6.1984 (GV NW S. 419) ber. S. 532, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.1988 (GV NW S. 319), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1987 (BGBl I S. 1733), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)

KARTENGRUNDLAGE