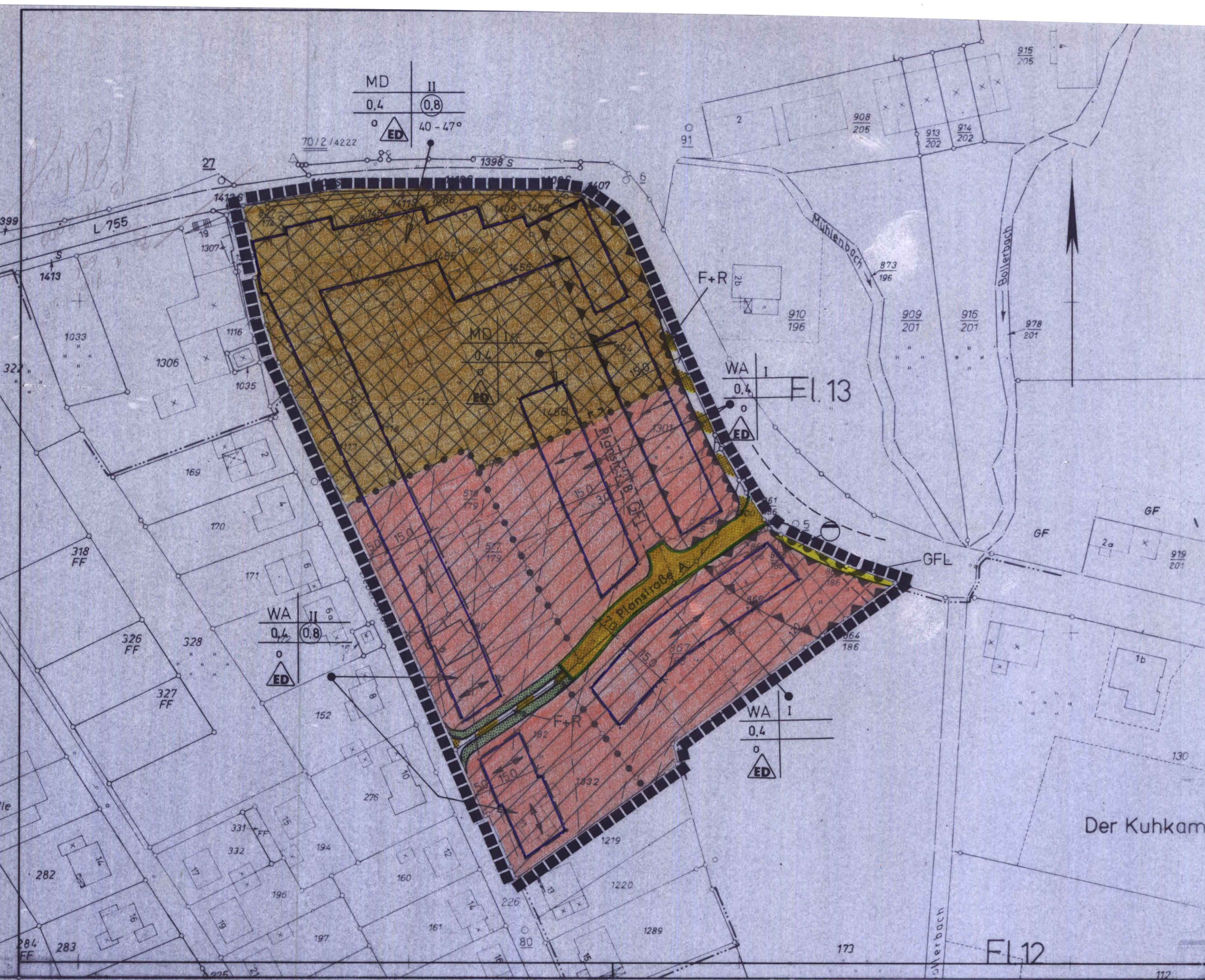




Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB, § 18 BauNVO)

0,4	GRZ, Grundflächenzahl, z.B. 0,4
0,8	GFZ, Geschosflächenzahl, z.B. 0,8
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen s. textliche Festsetzungen

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
F + R	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
—	Straßenbegrenzungslinie
• • •	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

	Flächen für die Abwasserbeseitigung
--	-------------------------------------

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünfläche
--	------------------------

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
GFL	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
• • • • •	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Baugestaltung (§ 86 BauNVO)
→	Hauptfistrichtung
40 bis 47°	Dachneigung der Hauptdachflächen

Nachrichtliche Darstellungen

----- mögliche Grundstücksgrenze

Hinweise

- Denkmalschutz**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen; die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
- Verkehrsflächen**
Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege, Pflanzbeete o. ä. bleibt den seitens der Stadt Höxter zu erarbeitenden Ausbauplänen, die mit den zuständigen Behörden und den Anliegern abgestimmt werden, vorbehalten.
- Munitionsfunde**
Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, daß im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grund sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**
Die zur Durchführung des Bebauungsplans erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebiets auf von der Stadt Höxter bereitgestellten Flächen in der Gemarkung Lütmarsen, Flur 13, Flurstück 1204, Abteilung 142B, Gemarkung Ovenhausen, Flur 15, Flurstück 26, Abteilung 152A, Gemarkung Brenkhausen, Flur 5, Flurstück 4, Abteilung 94A und Gemarkung Otbergen, Flur 1, Flurstück 42, Abteilung 203B, durch Umwandlung von nicht standortheimischem Nadelwald in standort-heimischen Laubwald erbracht.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4(3) Ziff. 2 bis 5 BauNVO vorgesehenen Nutzungen - auch ausnahmsweise - nicht zulässig.
- Gebäudehöhe**
 - Bereiche, in denen maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind
Die Traufhöhe der Gebäude in den Bereichen, in denen maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind, darf in der Mitte der hangseitigen Fassade gemessen maximal 6,00 m betragen - bezogen auf gewachsenes Gelände.
 - Bereiche, in denen ein Vollgeschoß zulässig ist
Die Traufhöhe der Gebäude in den Bereichen, in denen Gebäude mit nicht mehr als einem Vollgeschoß zulässig sind, darf in der Mitte der hangseitigen Fassade gemessen maximal 3,50 m betragen - bezogen auf gewachsenes Gelände.Als Traufhöhe gilt jeweils die Schnittkante der äußeren Wandoberfläche mit der Dachhaut.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind von der Erschließungsseite gesehen hinter den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. hinter den seitlichen Verlängerungen der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Anzahl der Wohnungen**
Je Doppelhaushälfte und je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen**
Die eingezeichnete Hauptfistrichtung ist verbindlich.
- Baumanpflanzungen**
Je Baugrundstück sind mindestens 2 großkronige heimische Laubbäume (auch Obstbäume) anzupflanzen.
- Weitere Anpflanzungen**
Auf allen Baugrundstücken sind die nicht bebauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze, Wege und dergl. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
20% der Grundstücksflächen sind mit heimischen Sträuchern oder Bäumen zu begrünen. Baumanpflanzungen nach Teil A, Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen sind auf diese Begrünung nicht anzurechnen.
- Zufahrten, Stellplätze und Wege**
Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern zur Herstellung d. Straßenkörpers**
Die anfallenden Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind den angrenzenden privaten Grundstücken zuzuordnen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
Im Bereich der am östlichen Plangebietsrand entlang der Landesstraße 755 (L 755) gelegenen Baugrundstücke dürfen Fenster von Räumen mit schutzbedürftiger Wohnnutzung (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und dergleichen) nicht innerhalb der Gebäudeseiten errichtet werden, die der L 755 zugewandt sind, es sei denn, die Belüftung dieser Räume erfolgt ausschließlich durch schalldämmte Lüfter oder durch Fenster innerhalb anderer Gebäudeseiten.
Im Bereich dieser Grundstücke ist schutzbedürftige Außenwohnbereichsnutzung (Terrassen, Loggien, Balkone und dergleichen) nur zulässig, wenn diese zur L 755 durch mindestens 2,0 m hohe geschlossene Mauern oder Holzwände abgeschirmt werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Außenwandflächen**
Für die Außenwandflächen werden ausschließlich helle Putz- und Holzflächen sowie rotes unglasiertes Sicht- und Verblendmauerwerk zugelassen. Für untergeordnete Bauteile (max. 15% Wandflächenanteil - z. B. Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) können ausnahmsweise andere Außenwandmaterialien zugelassen werden.
- Dachform/Dachausbildung**
Im Plangebiet sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Soweit in der Planzeichnung nicht anders angegeben, ist bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß ist eine Dachneigung von 35 bis 45° bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen eine Dachneigung von 27 bis 35° zulässig.
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem Satteldach zu errichten; der Dachneigungswinkel muß dem des Hauptgebäudes entsprechen. Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden.
- Dachmaterial**
Als Dachdeckung sind unglasierte Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende Dachdeckungen (z. B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können oder denkmalpflegerische Anforderungen gestellt werden (z. B. Sandsteindeckung). Blaue Farbtöne werden bei der Farbgebung der Dachdeckung ausgeschlossen.
- Dachaufbauten/Zwerggiebel**
Dachaufbauten (Gauben) und fassadenbündige bzw. gegenüber der Fassade um maximal 1,50 m vorspringende Zwerggiebel sind zur Belichtung der Dachgeschoßräume nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Die Dachaufbauten sind als einzelne Zwerch- und Schleppgauben (Schleppgauben nur mit lotrechten Seiten) auszuführen. Die maximale Höhe der Gauben darf 1,50 m, ihre maximale Breite 2,00 m (jeweils Außenansichtsmaß) nicht überschreiten.
Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte ist je Dachseite maximal ein Zwerggiebel zulässig. Die Summe der einzelnen Gauben- und Zwerggiebelbreiten darf je Dachseite ein Drittel der jeweiligen Traufbreite der Hauptdachfläche nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben und Zwerggiebel vom Ortsgang muß mindestens 3,00 m betragen. Der First von Zwerggiebeln und Zwerggauben bzw. der obere Dachansatzpunkt von Schleppgauben muß mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes der Hauptdachseite ansetzen.
- Drempel**
Bei eingeschossigen Gebäuden ist die Errichtung eines Drempels in einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. In den Bereichen, in denen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen, ist bei eingeschossigen Gebäuden auch die Errichtung eines Drempels in einer Höhe von mehr als 0,60 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird jeweils gemessen von OK Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette.
Bei Gebäuden, die mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses Drempel unzulässig.
- Einfriedigungen**
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind mit dichtwachsenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Holzlatenzäunen in senkrechter Lattung auszuführen - maximale Höhe der Zauneinfriedigungen: 1,35 m.
Die Errichtung von massiven Einfriedigungen (Mauern) ist nicht zulässig.
- Abfall- und Wertstoffbehälter**
Abfall- und Wertstoffbehälter dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung, durch Holzblenden oder durch feste Schranke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Kreis Höxter
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
Höxter, den 01.09.1998
i.V. Kelling
Kreisvermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß vom 27.02.1975/19.08.1998 nach § 2 (1) BauGB aufgestellt worden.

Höxter, den 22.03.1999
i.A. Anderson
Stadtstadtdirektor

Dieser Plan ist nach § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Höxter am 25.02.1999 als Satzung beschlossen worden.

Höxter, den 22.03.1999
i.A. Behrens
Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt.

Höxter, den 29.03.1999
i.A. Kelling
Stadtstadtdirektor

Die städtebauliche Planung ist durch die eingetragenen Maße und den Maßstab der Karte mit genügender Genauigkeit geometrisch festgelegt (soweit keine Maße eingetragen sind, sind die Abmessungen der graphischen Darstellung zu entnehmen).

Kreis Höxter
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
Höxter, den 01.09.1998
i.A. Kelling
Kreisvermessungsdirektor

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung nach § 3 (2) BauGB vom 21.12.1998 bis 08.01.1999 offengelegen.

Höxter, den 23.03.1999
i.A. Anderson
Stadtstadtdirektor

Nach § 10 (3) BauGB 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 11. März 1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Höxter, den 23.03.1999
i.A. Behrens
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:
Stadt Höxter
Stadtbaumeister/Planungsabteilung

Höxter, den 01.12.1998
i.A. Kelling
Stadtstadtdirektor



Bebauungsplan Nr. 10/3

“Wohngebiet zwischen der Beberstraße und der Landesstraße 755”

Stadt Höxter - Ortschaft Lütmarsen

Gemarkung Lütmarsen, Flur 13; Größe des Plangebiets: ca. 2,1 ha

1. Ausfertigung

M. 1 : 1000

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902). Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, ber. S. 982).

KARTENGRUNDLAGE:

Auszug aus der Flurkarte