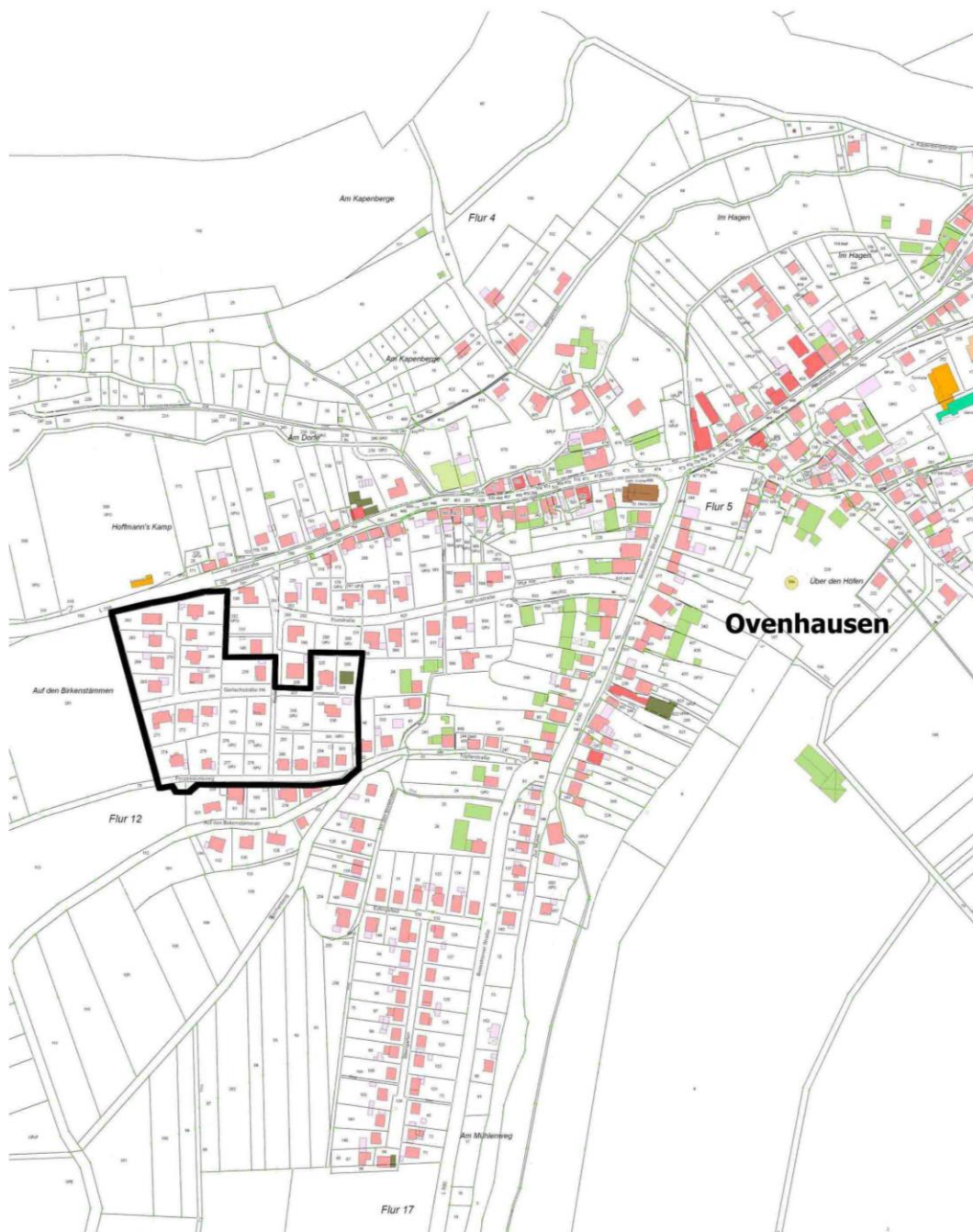


Begründung

Bebauungsplan Nr. 12/2
Wohngebiet westlich und südlich
des Wohngebietes „Auf den Birkenstämmen“
2. Änderung im vereinfachten Verfahren
Stadt Höxter - Ortschaft Ovenhausen



Verfahrensstand Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
vom 20. Juli 2013

Inhalt

1	Lage, Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planerische Leitgedanken	3
3	Planverfahren	3
4	Bindung an den Flächennutzungsplan	4
5	Planinhalt	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Höhe baulicher Anlagen	6
5.4	Bauweise, Baugrenzen	7
5.5	Mindestmaß für die Größe der Grundstücke	7
5.6	Dächer	8
5.7	Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen	9
5.8	Einfriedungen	10
6	Ver- und Entsorgung	11
7	Natur- und Landschaftsschutz	11
8	Denkmalschutz	11
9	Altlasten/Bodenschutz	11
10	Klimaschutz	11
11	Bodenordnung	11
12	Kosten	12

1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich

Für das am südwestlichen Ortsrand von Ovenhausen gelegene Wohngebiet nördlich der Straße „Prozessionsweg“ und beiderseits der Gerlachstraße besteht seit dem 16. März 1995 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12/2 Wohngebiet westlich und südlich des Wohngebietes „Auf den Birkenstämmen“. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (wirksam seit dem 1. November 2001) betrifft die verkehrliche Erschließung einzelner Grundstücke im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Änderung umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12/2 mit folgenden Grundstücken:

Gemarkung Ovenhausen

Flur 12

Flurstücke 79 (teilweise), 113 (teilweise), 216, 251, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 283, 284, 285, 286, 294, 301, 302, 303, 316, 317, 318, 321 (teilweise), 323, 324, 325, 326, 327, 329 und 330.

2 Planerische Leitgedanken

Der Regelungsumfang des Bebauungsplanes entspricht insbesondere hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen nicht mehr heutigen Anforderungen. So führen etwa Maßnahmen der Wärmedämmung zu größeren Konstruktionshöhen der Dächer, wodurch häufig die zulässige Traufhöhe überschritten wird. Daher werden die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen geändert.

Zudem werden weitere Planinhalte den veränderten Gegebenheiten angepasst, insbesondere bezüglich der Dachaufbauten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

Ferner wird auf dem Grundstück Redegeldstraße 8 die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, um die Errichtung eines weiteren Gebäudes zu ermöglichen.

3 Planverfahren

Die Änderungen sind im Verhältnis zu den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl nach Inhalt und Umfang geringfügig als auch hinsichtlich der baulichen Nutzung von untergeordneter Bedeutung; sie betreffen insgesamt nicht die Grundzüge der Planung.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird daher in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

4 Bindung an den Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Höxter (Neuaufstellung, wirksam seit dem 12.01.2005) ist der Änderungsbereich teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als gemischte Baufläche dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

5 Planinhalt

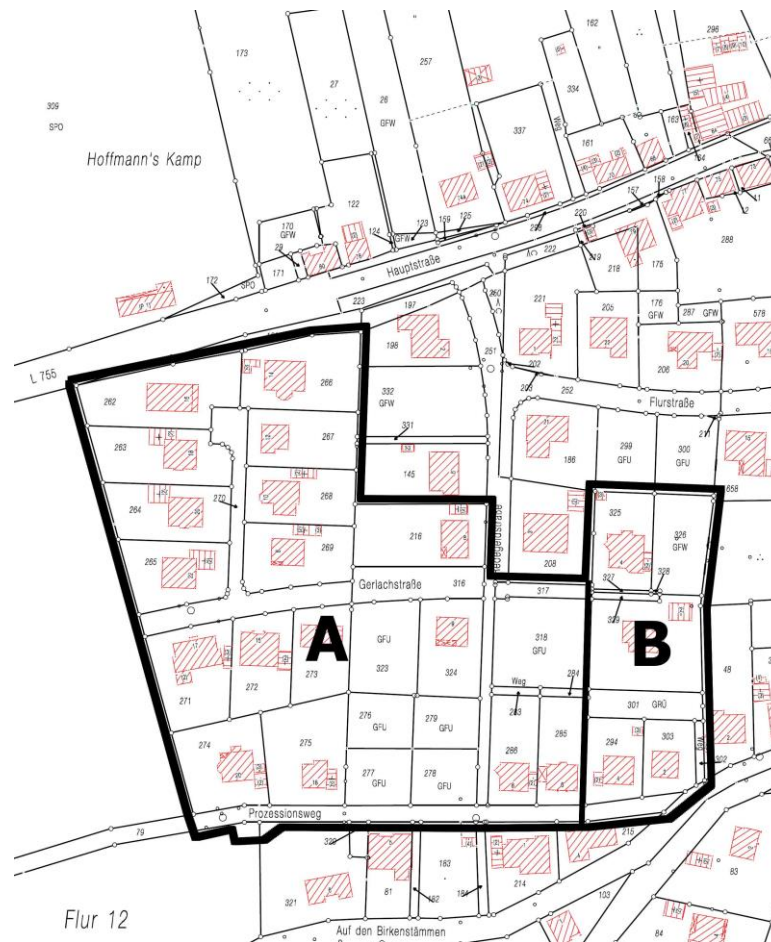
In der folgenden Zusammenstellung werden die bisherigen und durch die 2. (vereinfachte) Änderung getroffenen Regelungsinhalte gegenübergestellt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Auf Grund bisher räumlich unterschiedlich getroffener Festsetzungen werden die beabsichtigten Änderungen gegliedert:

A Gebiet beiderseits der Gerlachstraße

B Bereich am östlichen Plangebietsrand

Die räumliche Abgrenzung ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



5.1 Art der baulichen Nutzung

Vergnügungsstätten		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
B	Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.	Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind nicht zulässig.
Begründung der Änderung Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Dorfgebiet am östlichen Plangebietsrand ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der Lage dieses Bereichs inmitten einer von Wohnbebauung geprägten Umgebung ist ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten planerisch sachgerecht, um die mit einer Ansiedelung derartiger Einrichtungen einhergehenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu vermeiden.		

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A	max. 0,4	Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche ist nicht zulässig.
B	max. 0,4	GRZ: max. 0,6 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche ist nicht zulässig.
Begründung der Änderung Gebiet A: Durch den Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO wird eine übermäßige Bebauung bzw. Versiegelung der Grundstücke vermieden. Gebiet B: Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine maximale GRZ von 0,4 für das Dorfgebiet festgesetzt. Durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche kann eine Überschreitung dieser GRZ auf bis zu 0,6 erfolgen. Nach § 17 BauNVO ist in Dorfgebieten eine Grundflächenzahl von max. 0,6 zulässig. Die Festsetzung einer reduzierten Grundflächenzahl (im rechtsverbindlichen Bebauungsplan GRZ 0,4) kann nur in städtebaulich begründeten Fällen erfolgen. In der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan und auch in den weiteren Unterlagen lassen sich keine Hinweise auf eine städtebauliche Begründung einer reduzierten Grundflächenzahl finden. Aus dem Zusammenhang mit den weiteren Maßvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes lässt sich allenfalls vermuten, dass es um die Gewährleistung einer besonders lockeren Bebauung ging. Die GRZ im MD sollte auf das nach der BauNVO grundsätzlich vorgesehene Maß von 0,6 erhöht werden; gleichzeitig sollte die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen werden. Dadurch ergibt sich eine größere Flexibilität für die Grundstückseigentümer ohne dass die rechnerisch zulässige max. GRZ erhöht wird.		

Geschossflächenzahl		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A B	max. 0,5	max. 0,4
Begründung der Änderung Bei einer festgesetzten max. Grundflächenzahl von 0,4 (siehe oben) und einer maximal zulässigen Eingeschossigkeit ist eine Geschossflächenzahl von 0,5 nicht erreichbar, da nur die Geschossflächen der Vollgeschosse berücksichtigt werden.		

5.3 Höhe baulicher Anlagen

Firsthöhe (Hauptgebäude)		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A B	nicht geregelt	Die Firsthöhe der Gebäude darf 10,0 m, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens nicht überschreiten.
Begründung der Änderung Durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe wird deren Übermaß, wie es bei sehr tiefen überbaubaren Grundstücksflächen entstehen kann, ausgeschlossen.		

Traufhöhe (Hauptgebäude)		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A B	nicht geregelt (Hauptgebäude)	Die Traufhöhe der Gebäude darf <u>3,75 m</u> , gemessen an der bergseitigen Fassade in Fassadenmitte, bezogen auf gewachsenes Erdreich, nicht überschreiten. Als Traufe gilt jeweils die Schnittkante der äußeren Außenwandoberfläche mit der Dachhaut.
Begründung der Änderung Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur maximalen Traufhöhe der Hauptgebäude. Das bedeutet, dass die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet derzeit ausschließlich über die festgesetzte Eingeschossigkeit gesteuert wird. Dabei ist nicht ausgeschlossen – wenn es auch derzeit konkret nicht zu erwarten ist – dass im Siedlungsbild erheblich störende Gebäudehöhen erzielt werden.		

Traufhöhe (Garagen und Carports)		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A B	nicht geregelt	Die Traufhöhe der Garagen und Carports darf 3,0 m nicht überschreiten, gemessen an der Mitte der bergseitigen Fassade, bezogen auf gewachsenes Erdreich.
Begründung der Änderung Aus gestalterischen Gründen sollen übermäßige Traufhöhen ausgeschlossen werden.		

Traufhöhe (Nebenanlagen)		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A B	nicht geregelt	Die Traufhöhe der Nebenanlagen darf 3,0 m nicht überschreiten, gemessen an der Mitte der bergseitigen Fassade, bezogen auf gewachsenes Erdreich.
Begründung der Änderung: Aus gestalterischen Gründen sollen übermäßige Traufhöhen ausgeschlossen werden und zugleich eine angemessene Größe der Nebenanlagen ermöglicht werden.		

Drempelhöhe (Hauptgebäude)		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A B	max. 0,50 soweit ein gleichtiefer Dachüberstand an den Traufseiten ausgebildet wird.	Die Festsetzung wird aufgehoben.
Begründung der Änderung Künftig sollen die Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe (3,75 m) und maximalen Firsthöhe (10,0 m) die Höhenentwicklung im Plangebiet regeln.		

5.4 Bauweise, Baugrenzen

Baugrenzen		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A B	Baugrenzen im Bereich des Wohnhauses Redegeldstraße 8	Erweiterung der Baugrenzen im Bereich des Wohnhauses Redegeldstraße 8
Begründung der Änderung Durch die Erweiterung wird eine Bebauung mit einem weiteren Gebäude auf dem Grundstück ermöglicht.		

5.5 Mindestmaß für die Größe der Grundstücke

Mindestgröße der Baugrundstücke		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A B	Die Mindestgröße für Grundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden können, wird auf 500 m ² festgesetzt.	Die Festsetzung wird aufgehoben.
Begründung der Änderung Insbesondere an der Straße „Prozessionsweg“ befinden sich Grundstücke, darunter auch unbebaute, die knapp unterhalb der 500 m ² -Grenze liegen. Um eine Bebauung zu ermöglichen, soll die Größenbegrenzung von 500 m ² aufgehoben werden.		

5.6 Dächer

Dachaufbauten und Zwerchgiebel		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A B	nicht geregelt	Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch maximal ein Zwerchgiebel je Dachseite.
	Dachaufbauten sind nur als Einzelschleppgauben zulässig.	Die Festsetzung wird aufgehoben.
	Dachgauben müssen einen Abstand von mind. 2,50 m von den Giebelgesimsen einhalten.	Dachgauben <u>und Zwerchgiebel</u> müssen einen Abstand von mind. <u>2,50 m</u> zum Ortgang einhalten.
	Ihre Höhe darf <u>1,20 m</u> (gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten.	Die maximale Höhe der Gauben darf 1,50 m nicht überschreiten (Außenansichtsmaß)
	Die Ansichtsfläche der Einzelgaube ist auf 2,0 m ² begrenzt.	Die Festsetzung wird aufgehoben.
	Die Summe der Einzelbreiten der Gauben darf höchstens <u>ein Drittel</u> der Traufenlänge betragen.	Die Summe aller Gauben- <u>und Zwerchgiebel</u> breiten innerhalb einer Hauptdachfläche darf <u>die Hälfte</u> der Trauflänge der zugehörigen Hauptdachfläche nicht überschreiten.
	nicht geregelt	Ansatzpunkt First: Der First der Dachaufbauten und Zwerchgiebel muss mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche liegen (senkrechte Messung)
Begründung der Änderung Es ist ein wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes, die Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu verbessern. Zu diesem Zweck sollen die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln flexibler gestaltet werden, ohne dass gestalterische Prinzipien völlig aufgegeben werden.		

Dachneigungswinkel Hauptgebäude		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A B	nicht geregelt	Die Dachneigung der Hauptgebäude darf zwischen 37° und 45° liegen.
Begründung der Änderung Im Gebiet sind bisher Gebäude mit Dachneigungen zwischen 38° und 45° errichtet worden. Um dieses harmonische Bild zu erhalten und im Hinblick auf die Regelungen im östlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/1, wo eine Dachneigung von 37° bis 45° festgesetzt ist, soll eine Regelung der zulässigen Dachneigung erfolgen.		

Dachneigungswinkel Nebenanlagen		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A B	nicht geregelt	Die Dachneigung der Nebenanlagen darf bis zu 45° betragen.
Begründung der Änderung Insbesondere aus gestalterischen Gründen soll die maximale Dachneigung für die Nebenanlagen an die maximale zulässige Dachneigung der Hauptgebäude (37° bis 45°) angepasst werden.		

Dachdeckung		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A B	Als Dachdeckung sind Ziegel- oder Betondachsteine in den Farben Rot bis Braun zu verwenden.	Zusatz: In der Dachdeckung und Fassadengestaltung sind reflektierende und glänzende Materialien ausgeschlossen. Dies gilt nicht für untergeordnete Glasdächer und Solaranlagen mit blendfreien Gläsern.
Begründung der Änderung Die in der Ortschaft Ovenhausen bisher unübliche Verwendung glänzender Materialien für die Dacheindeckung und Fassaden würde das bisher relativ harmonische Erscheinungsbild beeinträchtigen. Das ist von besonderer Bedeutung aufgrund der Tallage der Ortschaft und ihrer guten Einsehbarkeit von den angrenzenden Höhenzügen.		

5.7 Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A B	Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	Neufassung: Garagen und Stellplätze sind von der Erschließungsseite her gesehen hinter den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. hinter den seitlichen Verlängerungen der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Zwischen der vorderen Baugrenze/Baulinie bzw. deren seitlicher Verlängerung und der vorderen Straßenbegrenzungslinie sind seitlich offene Garagen und Stellplätze zulässig. Vor Garagen und seitlich geschlossenen Carports ist ein Abstand von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten..
Begründung der Änderung Durch die Festsetzungen soll eine größere Flexibilität hinsichtlich der Platzierung der Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken erreicht werden.		

Nebenanlagen		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A B	Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	Rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen dürfen je Baugrundstück Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur mit einem umbauten Raum von insgesamt bis 30 m ³ errichtet werden. Im Übrigen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlicher Verlängerung zulässig.
Begründung der Änderung Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) werden sinnvollerweise auf den Flächen angeordnet, deren Funktion sie ergänzen (Gärten, sonstige Grünflächen), ohne dass die Freiraumqualität eingeschränkt wird. Aus diesen Gründen sollen Nebenanlagen künftig auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig sein. Um nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsfunktion dieser Bereiche zu vermeiden, soll das maximale Bauvolumen auf 30 m³ Brutto-Rauminhalt begrenzt werden. Gebäude bis zu dieser Größe bedürfen nach § 65 Abs. 1 BauO NW keiner Baugenehmigung. Sofern Bedarf für weitere oder größere Nebenanlagen besteht, können diese innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.		

5.8 Einfriedungen

Einfriedungen		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A B	Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind mit dichtwachsenen Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Holzlattenzäunen in senkrechter Lattung auszuführen (maximale Höhe der Einfriedungen: 1,35 m)	Zum öffentlichen Straßenraum sind als Grundstückseinfriedungen zulässig Holzzäune mit senkrechter Lattung bis max. 1,35 m Höhe, heimische Laubhecken ohne Höhenbegrenzung oder Stützmauern bis zu 50 cm über der vorhandenen gewachsenen Geländehöhe.
Begründung der Änderung Durch die Aufhebung der Höhenbeschränkung für Hecken wird eine bessere Durchgrünung erreicht.		

6 Ver- und Entsorgung

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung im Plangebiet.

7 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungen lassen erkennen, dass sich der aus den bisherigen Festsetzungen ergebende Umfang der baulichen Nutzung nur unwesentlich verändert und Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nicht berührt werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet somit keine Anwendung.

Die Festsetzungen zur Begrenzung von Dachaufbauten und Zwerchgiebel sowie zur Dachdeckung stellen eine angemessene Einbindung des Plangebietes in die Landschaft sicher.

8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs und angrenzend sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

9 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereichs nicht bekannt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und/oder seltene Böden vorhanden. Ein Schadstoffeintrag ist bei ordnungsgemäßer Nutzung des Baugebiets nicht zu erwarten.

Die Bodenversiegelung wird in dem bereits baulich genutzten Bereich auf das notwendige Maß beschränkt.

10 Klimaschutz

Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

11 Bodenordnung

Durch die Änderung werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

12

Kosten

Das Gebiet ist erschlossen; Aufwendungen für Erschließungsanlagen entstehen nicht.

Aufgestellt

Höxter, den 20. Juni 2013

STADT HÖXTER
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Björn Bühlmeier

Björn Bühlmeier
Stadtbaurat