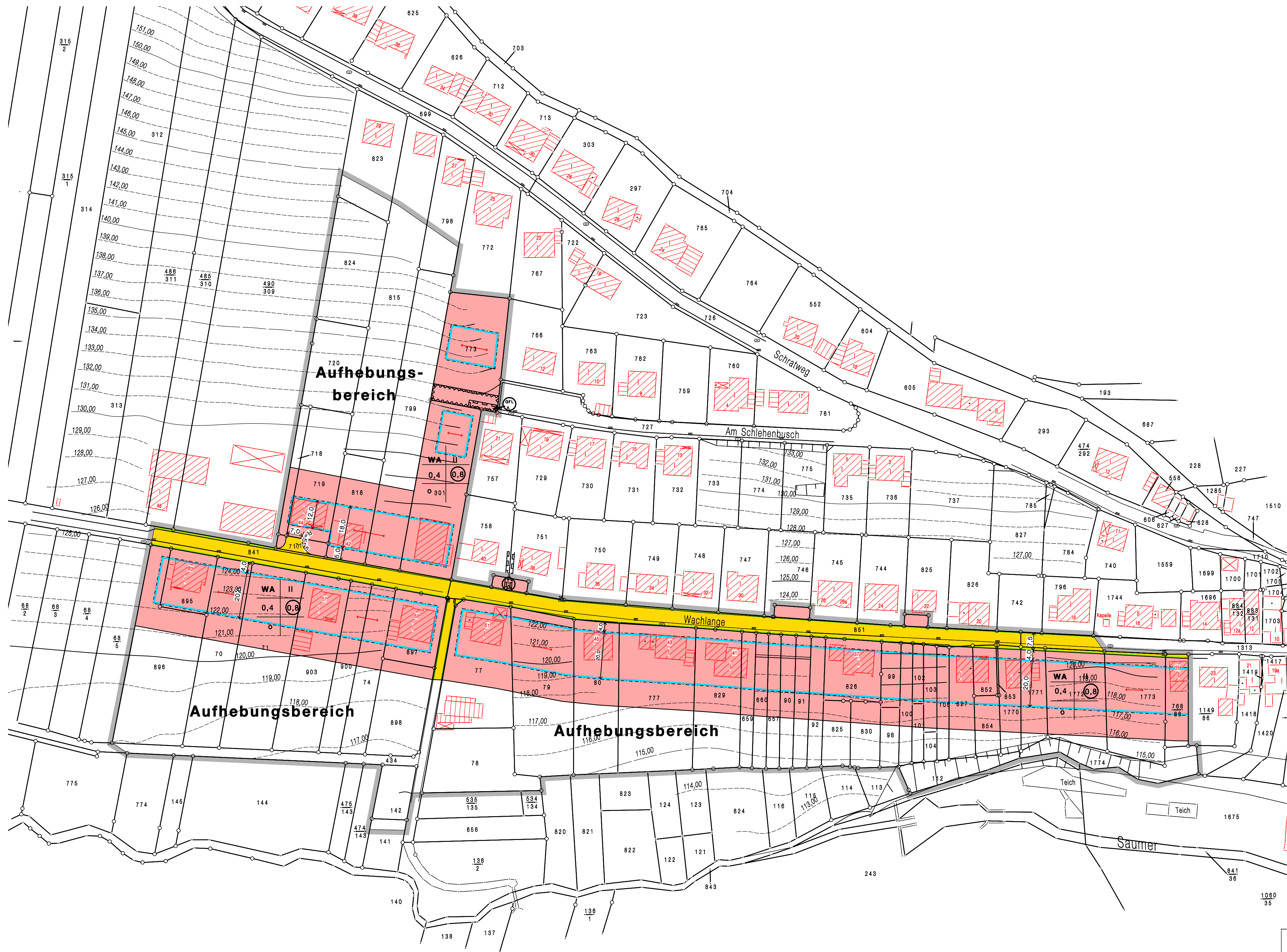




Rechtsgrundlagen	
Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der 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 - BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 GV NW S. 434	
Planunterlage	
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)	
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).	
Höxter, den 1. August 2003	
Dipl.-Ing. Hermann Josef Lenz Öffentl. best. Vermessungsingenieur Wilhelm-Busch-Weg 1 37671 Höxter	gez. Unterschrift Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Planverfasser	
STADT HÖXTER Fachbereich Planen und Bauen Sachgebiet Stadtplanung	
Höxter, den 1. August 2003	gez. Unterschrift Gottlieb

Verfahrensvermerke	
Aufstellungsbeschluss	
Dieser Bebauungsplan ist nach § 2 Abs. 1, 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches durch Beschluß des Ausschusses für Planung und Umweltschutz des Rates der Stadt Höxter vom 4. Dezember 2002 aufgestellt worden.	
Höxter, den 25. August 2003	gez. Unterschrift Franke Technischer Beigeordneter
Öffentliche Auslegung	
Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom 15. September 2003 bis einschließlich 17. Oktober 2003 offengelegen.	
Höxter, den 24. Oktober 2003	gez. Unterschrift Franke Technischer Beigeordneter
Satzungsbeschluss	
Dieser Plan ist nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Höxter am 20. November 2003 als Satzung beschlossen worden.	
Höxter, den 5. Januar 2004	gez. Unterschrift Hecker Bürgermeister
Inkrafttreten	
Nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches 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 21. Januar 2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Höxter, den 5. Februar 2004	gez. Unterschrift Hecker Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

I. Änderungsbereich

Durch diesen Bebauungsplan werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/2 „Wachlange und Schratweg“ wie folgt geändert:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO;
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.1 Gebäudehöhe

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFF) darf max. 20 cm oberhalb des gewachsenen Erdreichs betragen (bezogen auf den höchstgelegenen Punkt des Geländes an der betreffenden Fassadenmitte). Die Traufhöhe darf maximal 3,70 m betragen - bezogen auf Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. Als Traufe gilt jeweils die Schnittkante der äußeren Wandoberfläche mit der Dachhaut.

2.2 Zahl der Wohnungen

Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen und je Hausgruppeneinheit ist maximal eine Wohnung zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14, 21a BauNVO)

3.1 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind von der Erschließungsseite gesehen hinter den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. hinter den seitlichen Verlängerungen der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Vor Garagen und seitlich geschlossenen Carports ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

3.2 Nebenanlagen

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 m² errichtet werden. Im übrigen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen zulässig.

4. Zufahrten, Stellplätze und Wege

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Ausnahmsweise können derartige Flächen auch mit wasserundurchlässigen Belägen versehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass das darauf anfallende Oberflächenwasser schädlich auf dem Grundstück versickert wird.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Baumanpflanzungen

Je Baugrundstück ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum (auch Obstbaum) anzupflanzen.

5.2 Sonstige Bepflanzungen

Auf allen Baugrundstücken sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze, Wege und dergl. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 1 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die anfallenden Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind den angrenzenden privaten Grundstücken zuzuordnen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NW)

1. Materialien

In der Dachdeckung und Fassadengestaltung sind glasierte Materialien ausgeschlossen.

2. Dachform/Dachausbildung

Es sind ausschließlich 30° bis 45° geneigte Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung beider Hauptdachflächen zulässig (versetzte Pultdächer jedoch nur, soweit diese die vergleichsweise mögliche maximale Firsthöhe eines symmetrischen Satteldaches nicht überschreiten).

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem Sattel-, Pult- oder Walmdach zu errichten; der Dachneigungswinkel muss zwischen 22° und dem Dachneigungswinkel des Hauptgebäudes betragen. Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze mit einem begrüntem Flachdach bzw. mindestens dreiseitig offene Carports mit einem Flachdach auch ohne Begrünung ausgeführt werden.

3. Dachaufbauten/Zwerggiebel

Dachaufbauten und Zwerggiebel müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zum Ortsgang bei Satteldächern bzw. von 1,50 m zur Gratlinie bei Walmdächern einhalten. Dachaufbauten dürfen eine maximale Ansichtshöhe (Traufhöhe) von 1,50 m nicht überschreiten. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten und Zwerggiebeln darf je Dachseite maximal die Hälfte der Trauflänge der betreffenden Dachseite betragen.

4. Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum sind Grundstückseinfriedungen nur als Holzzäune mit senkrechter Latung bis max. 1,35 m Höhe oder als heimische Laubhecken ohne Höhenbegrenzung oder Stützmauern bis zu 20 cm über der vorhandenen gewachsenen Geländeoberfläche zulässig.

II. Aufhebungsbereich

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/2 „Wachlange und Schratweg“ für den in der Planzeichnung als Aufhebungsbereich gekennzeichneten Teil aufgehoben.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Höxter und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, unverzüglich anzuzeigen; die Entdeckungslücke ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Größere Bodeneingriffe sind 3 Monate, kleinere 1 Monat vor Baubeginn zu melden (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Munitionsfunde

Nach den bisherigen Erfahrungen sind nicht auszuschließen, daß im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions- Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Bezirksregierung Detmold, Kampfmittelräumdienst, zu benachrichtigen.

3. Immissionen

Im westlichen Plangebiet können aufgrund der Nähe des auf dem Grundstück Gemarkung Albaxen, Flur 17, Flurstücke 485/310, 486/311 und 490/309, vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes landwirtschaftstypische Gerüche und Geräusche zumindest zeitweise das für allgemeine Wohngebiete zulässige Maß überschreiten.

4. Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Dieses Plangebiet liegt in einem sogenannten schutzbedürftigen Gebiet (Vorstufe eines geplanten Wasserschutzgebietes) für das Einzugsgebiet des vorhandenen Horizontalfilterbrunnens „In den Wellen“.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -;
§ 4 Abs. 1 Nr. 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 Geschößflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

O offene Bauweise

— Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

— Umgrenzung der mit Verkehrsmitteln G, Fahrrechten F, Ladungsrechten L, Rechte nach § 11 zu bebaubare Fläche zugunsten der Antrag A, der Erschließungsträger E, der Öffentlichkeit O

— Umgrenzung der Flächen und Schutzstreifen, die von der Bebauung freizuhalten sind

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

— Flurabgrenzung

Stadt Höxter

Ortschaft Albaxen



Satzungsplan

Bebauungsplan Nr. 1/2

„Wachlange und Schratweg“

1. Änderung und Aufhebung

Gemarkung Albaxen, Flur 16,17,18

Maßstab 1:1000