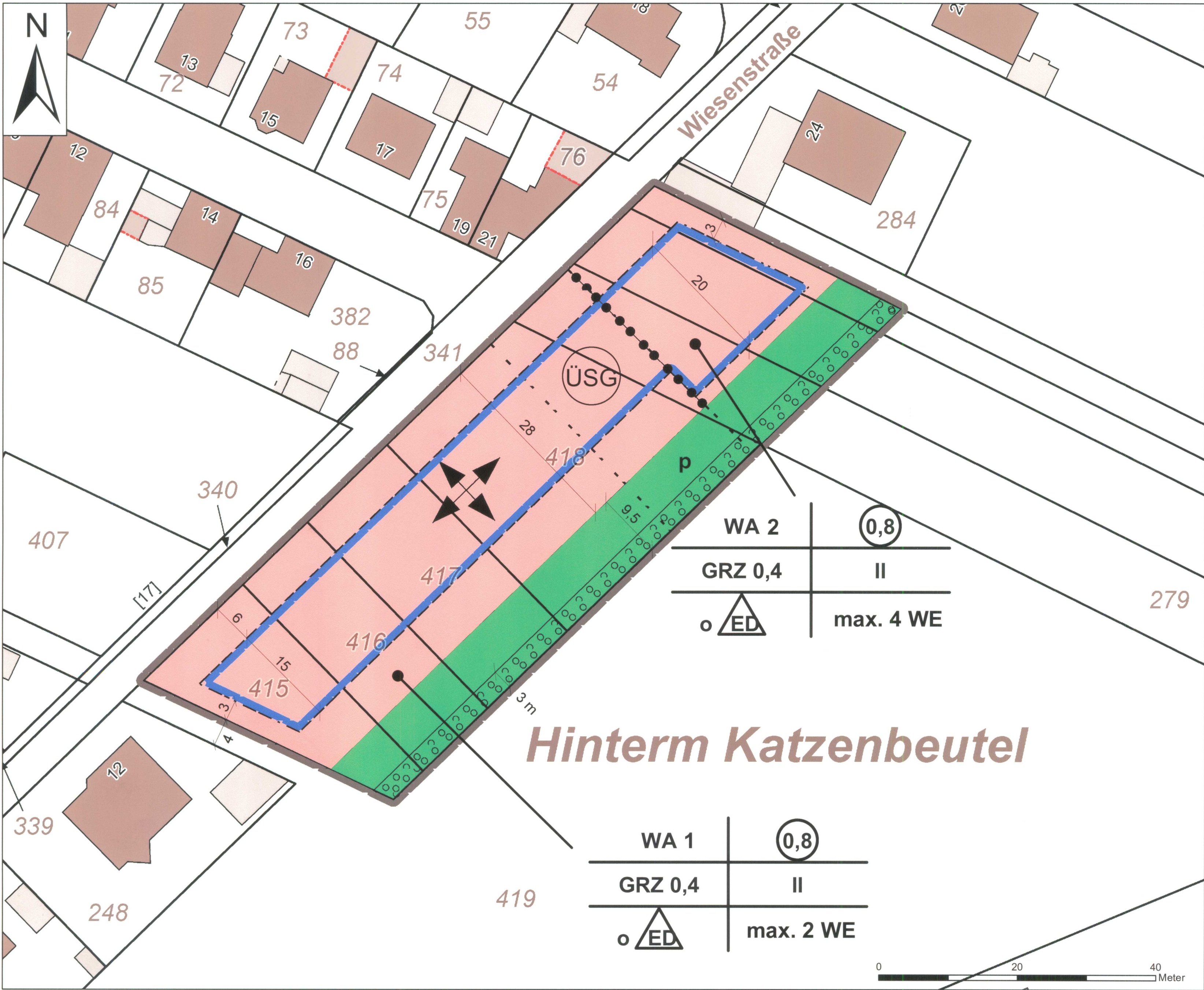




Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen / Bezugspunkt, Grundflächenzahl**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)
 - 2.1 Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB)
Die OK FFB in Erdgeschossen muss mit einem Freibord von 0,5 m über dem Wasserspiegel der Weser bei einem HQ₁₀₀ (100-jährlichen Hochwasser) von 90,20 m ü. NHN errichtet werden.
 - 2.2 Traufhöhe (TH)
Die TH darf bei Satteldächern maximal 6,5 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (s. 2.5) betragen. Als Traufe bei Satteldächern gilt die Schnittkante der äußeren Wandoberfläche mit der Dachhaut.
Die TH darf bei Flachdächern maximal 6,8 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (s. 2.5) betragen. Als Traufe wird für Flachdächer der höchste Punkt der obersten Außenwandbegrenzung (bei geschlossenen Umwehrungen, z.B. Attika) definiert.
 - 2.3 Firsthöhe (FH)
Die FH darf maximal 11 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (s. 2.5) betragen. Die Firsthöhe wird bei geneigten Dächern durch den höchsten Punkt der Dachhaut definiert.
- 2.5 Bezugspunkt**
Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Haupt- und Nebenanlagen wird auf 90,7 m über NHN festgesetzt.
- 2.6 Grundflächenzahl**
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
- 3. Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Balkonen über die festgesetzte hintere Baugrenze ist bis zu einer max. Tiefe von 2 m zulässig.
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen / Vorgartenzone**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)
 - 4.1 Zwischen der Wiesenstraße und den straßenseitig festgesetzten Baugrenzen bzw. deren seitlichen Verlängerungen sind bauliche Anlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind seitlich offene Garagen (Carports) und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten.
 - 4.2 Geschlossene Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlichen Verlängerungen zulässig.
 - 4.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen und außerhalb der privaten Grünfläche (s. 8.) je Baugrundstück nur mit einem umbauten Raum von insgesamt max. 30 m² errichtet werden.
 - 4.4 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen allgemein zulässig.

- 5. Zahl der Wohnungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Für Einzelhäuser in WA 1 sind max. 2 Wohneinheiten und in WA 2 je Einzelhaus max. 4 Wohneinheiten zulässig. In WA 1 und WA 2 sind in Doppelhaushälften jeweils max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zufahrten, Stellplätze und Wege sind wasser- und luftdurchlässig zu befestigen.
- 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ist mit heimischen Laub- und Obstbäumen, Stammumfang mind. 14-16 cm, 3xv, zu begrünen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist dabei in der vorgenannten Fläche mind. ein heimischer Laub- oder Obstbaum, Stammumfang mind. 14-16 cm, 3xv, anzupflanzen. Strauchpflanzungen sind in der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen unzulässig.
Je Baugrundstück ist über die o.g. Anpflanzungen hinaus mind. ein heimischer Laub- oder Obstbaum, Stammumfang mind. 14-16 cm, 3xv, außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen anzupflanzen.
(Hinweis: Eine Liste der verwendbaren heimischen Bäume und Sträucher befindet sich in der Begründung)
- 8. Private Grünfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 1. Materialien für Dächer und Außenfassaden**
In der Dachdeckung sind licht-reflektierende und glänzende Glasuren und Engoben ausgeschlossen. Dies gilt nicht für untergeordnete Glasdächer und Solaranlagen mit blendfreien Glasern.
Dachdeckungen geeigneter Dächer sind nur in den Farbtönen von rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig.
Als Materialien für die Außenfassaden sind nur Verblend- und Sichtmauerwerk sowie Putz und Holz zulässig. Andere Materialien sind untergeordnet zulässig.
- 2. Dachform / Dachausbildung**
Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° und begrünte Flachdächer zulässig.
- 3. Dachaufbauten / Zwerchgiebel**
Dachaufbauten (Gauben) und Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch max. ein Zwerchgiebel je Dachseite.
Die Summe aller Gauben- und Zwerchgiebelbreiten innerhalb einer Hauptdachfläche darf die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Hauptdachfläche nicht überschreiten.
Dachaufbauten und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Ortgang einhalten.
Der First der Dachaufbauten und Zwerchgiebel muss mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche liegen (senkrechte Messung).
Dachaufbauten dürfen eine maximale Ansichtshöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

- 4. Einfriedungen**
Zum öffentlichen Straßenraum sind als Grundstückseinfriedungen zulässig:
 - Holzzäune mit senkrechter Lattung und
 - heimische Laubhecken.
- 5. Balkone**
Balkone sind nur in einer maximalen Breite von 5 m je betroffener Außenfassade zulässig. Bei Doppelhäusern gilt diese Regelung je Doppelhaushälfte.
- 6. Vorgärten**
Zwischen der Wiesenstraße und den straßenseitig festgesetzten Baugrenzen bzw. deren seitlichen Verlängerungen sind Flächen, die nicht durch die in Nr. 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannten zulässigen baulichen Anlagen (teil-) versiegelt werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Steinbeete und Steingärten sind innerhalb der genannten Flächen nicht zulässig.
- 7. Ordnungswidrigkeiten**
Verstöße gegen diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können mit einem Bußgeld gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW geahndet werden.

Hinweise

- 1. Bodendenkmalschutz**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Tonscherben, Metallfunde, Knochen, Fossilien, aber auch Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Höxter oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
- 2. Hochwasserschutz**
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Weser (Bezirksregierung Detmold: Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes „Weser“ v. 25.05.2015). Das Plangebiet wird im langjährigen Mittel durchschnittlich mindestens einmal in 100 Jahren durch Hochwasserereignisse der Weser überflutet.
Für die Grundstücke im Plangebiet gilt:
 - Für eine Bebauung, Erhöhungen oder Vertiefungen der Geländeoberfläche ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Bezirksregierung Detmold zu beantragen.
 - Für Baum- und Heckenpflanzungen ist eine wasserrechtlich Ausnahmegenehmigung nach § 78a Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Bezirksregierung Detmold zu beantragen.

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 16 BauNVO)
 - (0,8)** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - max. 2 WE** Anzahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - o/ED** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - ↔** Hauptfirstrichtung
- 4. Grünflächen / Naturschutz**
(gem. § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)
 - P** Private Grünflächen
 - ******* Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
- 5. Sonstige Planzeichen / nachrichtliche Übernahmen**
 - Grenze des Bebauungsplans (gem. § 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedl. Nutzung (Anzahl der max. Wohneinheiten (WE); gem. § 16 (5) BauNVO)
 - - - - -** vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - ÜSG** Überschwemmungsgebiet

Verfahrensvermerke

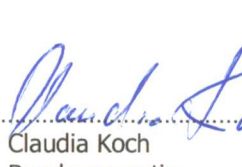
- Aufstellungsbeschluss**
Dieser Bebauungsplan ist nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz des Rates der Stadt Höxter am 19.06.2019 aufgestellt worden.
Höxter, den 25.06.2019

- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf dieses Planes mit dem Entwurf der Begründung hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom 11.07.2019 bis 16.08.2019 offengelegen.
Höxter, den 28.08.2019

- Ausfertigung**
Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Höxter am 19.09.2019 als Satzung beschlossen worden.
Höxter, den 24.09.2019

- Bekanntmachung**
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 nach § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches sowie die auf Grund des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung erforderlichen Hinweise am ...
Höxter, den ... 02.10.2019


Planverfasser

- STADT HÖXTER**
Planung und Umwelt
Höxter, den 20.09.2019


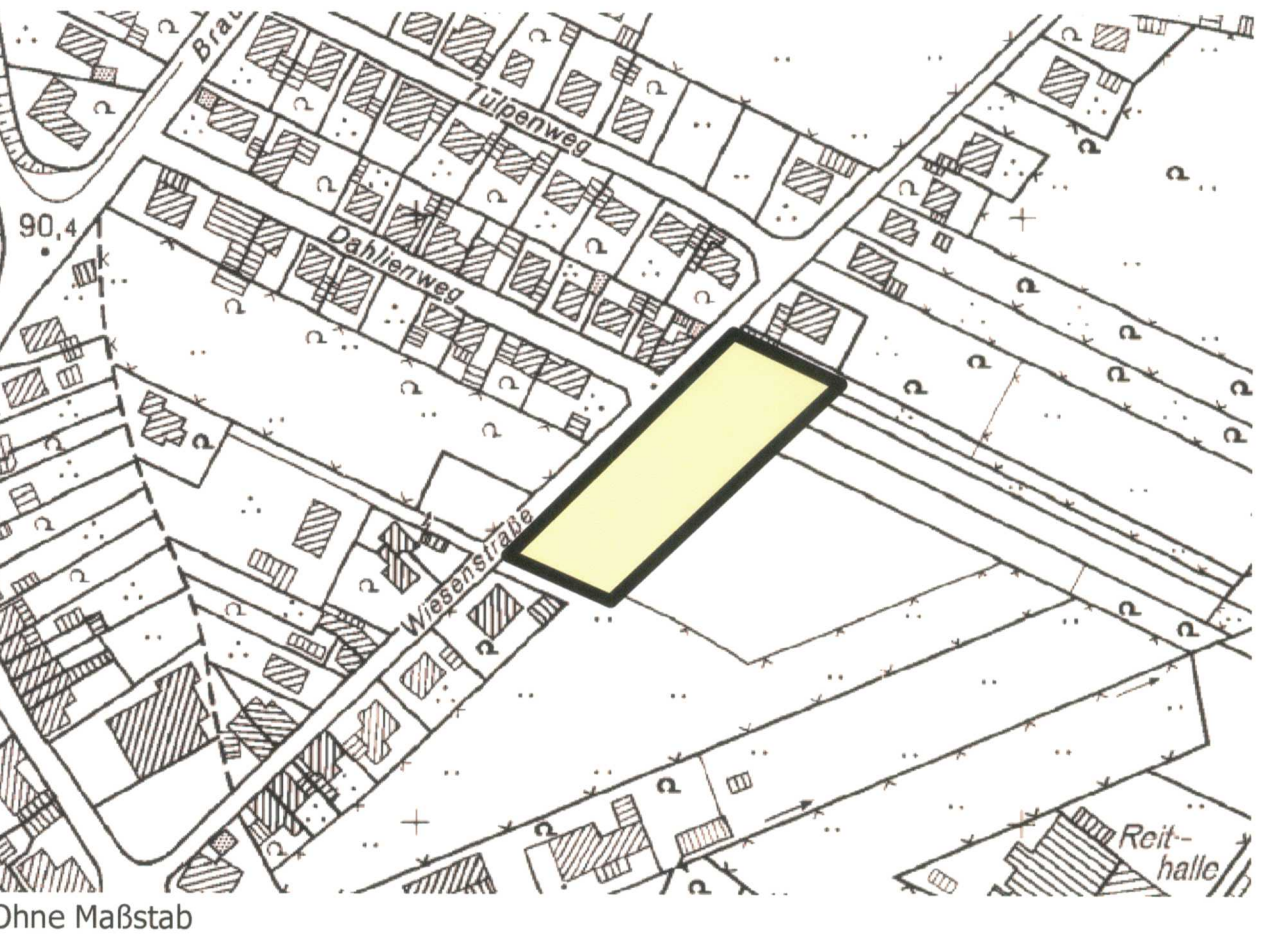
Kartengrundlage

- Liegenschaftskarte**
Verwendet auf Grund der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen dem Kreis Höxter und der Stadt Höxter vom 30. August 2007

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung – PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW.2018 S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193).

Stadt Höxter
Ortschaft Lücktrungen



Satzungsplan

Bebauungsplan Nr. 9/17
„Hinterm Katzenbeutel“
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a i.V.m. § 13b BauGB