

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4(3) Ziff. 2 bis 5 BauNVO vorgesehenen Nutzungen - auch ausnahmsweise - nicht zulässig.

2. Gebäudehöhe

a. 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 hangsteilsten Fassade gemessen maximal 6,00 m betragen - bezogen auf gewachsenes Gelände.

b. Bereiche, in denen ein Vollgeschöb zulässig ist

Die Traufhöhe der Gebäude in den Bereichen, in denen Gebäude mit nicht mehr als einem Vollgeschöb zulässig sind, darf in der Mitte der hangsteilsten Fassade gemessen maximal 3,50 m betragen - bezogen auf gewachsenes Gelände.

Als Traufhöhe gilt jeweils die Schrittkante der äußeren Wandoberfläche mit der Dachhaut.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind von der Erschließungsachse gesehen hinter den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. hinter den seitlichen Verlängerungen der überbaubaren Grundstückflächen nicht zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen

Je Doppelhaushälfte und je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die eingezeichnete Hauptstrichung ist verbindlich.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweifelhige Strauch- oder eine einseitige Baumbeplanzung vorzunehmen. Die Bepflanzung dieser Flächen muß auf jedem Grundstück mit mindestens 5 verschiedenen heimischen Laubbäumen erfolgen, wobei pro 2,5 m² Pflanzfläche ein heimischer Strauch und pro Baumgrundstück ein hochstammiger heimischer Baum oder Heister zu pflanzen ist.

7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Auf diesen Flächen ist aufstehender Baum- und Strauchbestand zu pflegen und zu erhalten; abgehende Gehölze sind nachzupflanzen.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

a. Bereich am südwestlichen Plangebietstrand

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am südwestlichen Plangebietstrand sind hochstammige Obstbäume anzupflanzen. Sorten entsprechend den Empfehlungen des Landes NW zum Strauchbäumeprogramm. Als Unterholz ist hier Obstholz zu wählen, welches nicht gedüngt und nur zweimal im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 15.09. gemäht werden darf. Das Mähgut ist abzutransportieren.

b. Bereich am östlichen Plangebietstrand

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am östlichen Plangebietstrand ist das Gelände zu erhalten, d. h. es besteht ein Landschaftswert. Das Gelände darf nicht gedüngt und nur zweimal im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 15.09. gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren.

9. Weitere Anpflanzungen

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

Auf allen Baugrundstücken, die nicht mit einer Bindung- oder Anpflanzungseitzung (textl. Festsetzung Ziff. 6, 7 und 8) versehen sind, ist sowohl im Vorgartenbereich als auch im rückwärtigen Grundstücksteil je ein hochstammiger heimischer Laubb Baum zu pflanzen.

10. Zufahrten, Stellplätze und Wege

Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.

11. Verkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist in einem Abstand von im Durchschnitt maximal 30 m jeweils ein heimischer Laubb Baum zu pflanzen.

12. Sichtdreiecke

Die innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke gelegenen Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs in einer Höhe zwischen 0,70 m und 2,50 m bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten; sich belästigendes Gelände ist gegebenenfalls abzuräumen.

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

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

B. Bauordnungrechtliche Festsetzungen

1. Außenwandflächen

Für die Außenwandflächen werden ausschließlich helle Putz- und Holzfächeln sowie rotes unglasier- tes Stein- und Verblendmauerwerk zugelassen. Für untergeordnete Bauteile (max. 15% Wandflächeanteil - z. B. Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) können ausnahmsweise andere Außenwandmaterialien zugelassen werden.

2. Dachform/Dachausbildung

Im Plangebiet sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer zulässig.

Bei Gebäuden mit einem Vollgeschöb ist eine Dachneigung von 35 bis 45° bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen ist eine Dachneigung von 27 bis 35° zulässig.

Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind mit einem Satteldach zu errichten; der Dachneigungswinkel muß dem des Hauptgebäudes entsprechen. Ausnahmsweise können Garagen und überdeckte Stellplätze mit einem begründeten Flachdach ausgeführt werden.

3. Dachmaterial

Als Dachdeckung sind unglasierte Ziegel oder Betondecksteine zu verwenden. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energieergende Dach-eindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können. Blaue Farbtöne werden bei der Farbgebung der Dachdeckung ausgeschlossen.

4. 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 Schieppsgaube (Schieppsgaube nur mit lokalem Seiten) auszuführen. Die maximale Höhe der Gauben darf 1,50 m, ihre maximale Breite 2,00 m (jeweils Außenreichtum) nicht überschreiten.

Je Dachseite ist 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 zum Giebel muß mindestens 3,00 m betragen. Der First von Zwerggiebeln und Zwerchgauben bzw. der obere Dachansatzpunkt von Schieppsgauben muß mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes der Hauptdaches ansetzen.

5. Drempe

Bei eingeschossigen Gebäuden ist die Errichtung eines Dremfels 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 Dremfels in einer Höhe von mehr als 0,60 m zulässig. Die Höhe des Dremfels wird jeweils gemessen von OK Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußstufe.

Bei Gebäuden, die mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, sind oberhalb des zweiten Vollgeschos- ses Dremfel unzulässig.

6. Einfriedrungen

Grundstückseinfriedrungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind mit dichtwachsenden Hecken aus heimischen Laubbgehölzen oder Holzpfeilenzäunen in senkrechter Lattung auszuführen - maxima- le Höhe der Zauneinfriedrungen: 1,25 m, im Bereich der Sichtdreiecke 0,70 m. Die Errichtung von massiven Einfriedrungen (Mauern) ist nicht zulässig.

7. Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälter dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung, durch Holzblenden oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers, vorgesehen wird.

C. Weitere Festsetzungen nach Landesrecht

Abklärung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, die unmittelbar an den Wasserlauf der Grube angrenzen, ist direkt in die Grube einzuleiten; Niederschlagswasser, das auf den übrigen Baugrundstücken des Plangebiets anfällt, ist über noch zu vertiegende Regenwasserkanäle der Grube als geeignetem Vorflut zu zuführen.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauGB § 9 a BauVO)

0,3 GRZ: Grundflächenzahl, z.B. 0,3

0,6 GFZ: Geschöbflächenzahl, z.B. 0,6

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

R Verkehrsflächen besonderer Zweck-

bestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- u. Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreieck

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallent-

orgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abtagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallent-

orgung und Abwasser- beseitigung sowie für Abtagerungen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum An-

pflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bind-

ungen für Bepflanzungen und für die

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen sowie

von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe h) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maß-

nahmen zum Schutz und zur Pflege

und zur Entwicklung von Natur und

Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungs-

bereichs des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

zugunsten der Ver- und Entsorgungs-

träger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1

Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nut-

zungen (§ 9 Abs. 5 BauNVO)

Baugestaltung

(§ 66 BauNVO)

Hauptstrichung

Nachrichtliche Darstellungen

mögliche Grundstücksgrenze

mögliche Gebäudeanordnung mit ver-

bindlicher Hauptstrichungsangabe

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die

Wasserverschaffung, den Hochwasser-

schutz und die Regelung des Was-

serabflusses

Zweckbestimmung: Überschwem-

ungsgebiet

Darstellungen in der Kartengrundlage:

Gemeinsamsgrenzen

Eigentumsgrenzen

Flurstücksgrenzen im Grenzpunkt

Grenzpunkt Eigentumsgrenzen

Grundstück

Heckenlinie

Heckenpunkt

Böschung

Straßenrutsche

Sonst. Messungslinie

Regenwasser

Schmutzwasser kanal

Kühlschacht

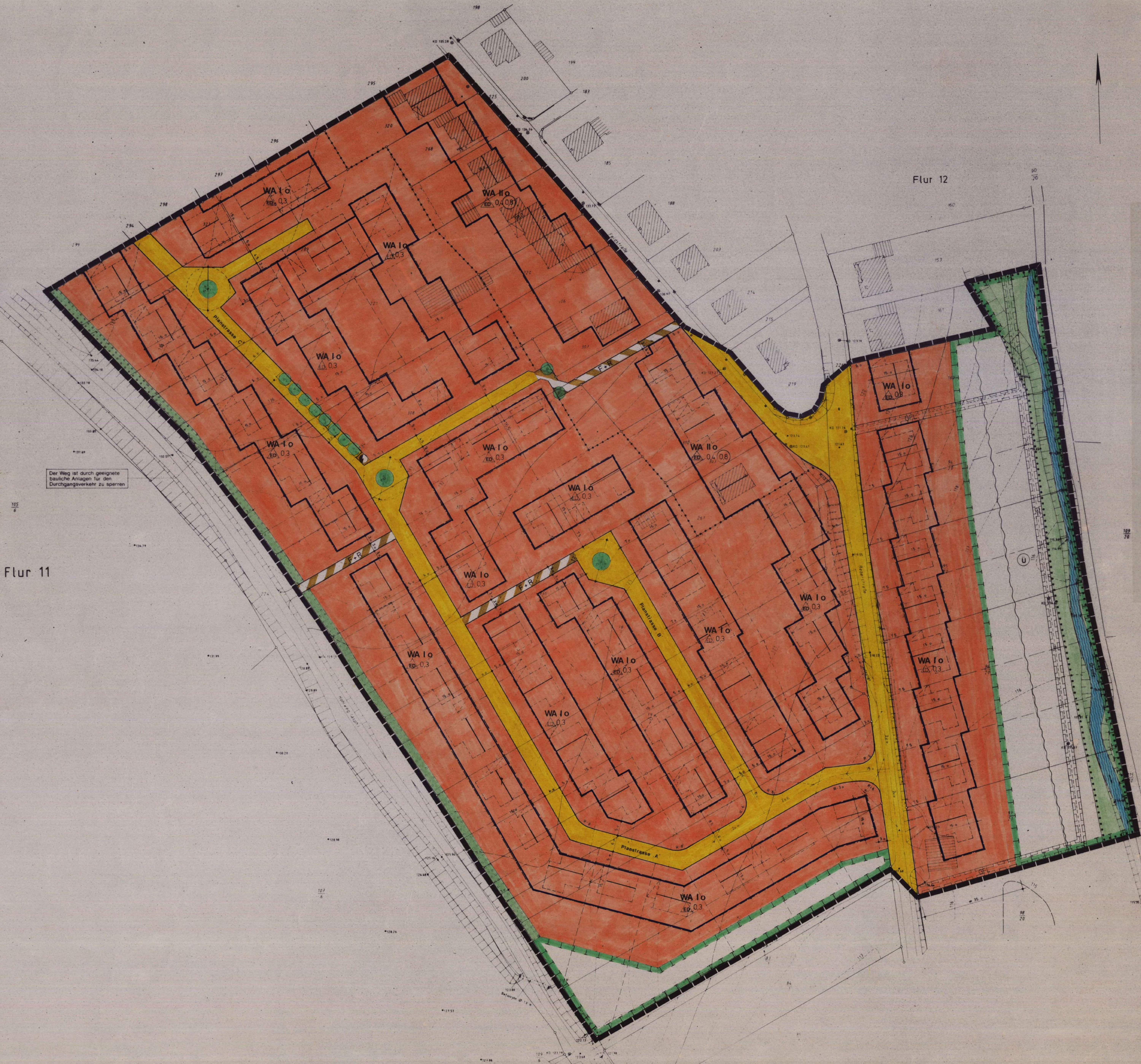
Vorhandene Gebäude und Geschosshö-

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude oder

Gartengrün

Flur 11



Hinweise

1. Denkmalschutz

Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler (kultursgeschichtliche Bodendenk- male, d.h. Mauer- werk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenschaf- ferheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Verf. für Boden- denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgasse mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSHG).

2. Verkehrsflächen

Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Fußwege, Planzeile o. ä. soll den seitens der Stadt Höxter zu erarbeitenden Ausbauplänen vorbehalten bleiben, die mit den zuständigen Behörden und den Anliegern abgestimmt werden.

Die innerhalb dieses Planes festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestim- mung Fuß- und Radweg sollen nach ihrer Fertigstellung durch geeignete bauliche Maßnahmen wie Halbschranken oder Poller für den Fahrverkehr gesperrt werden.

3. Munitionsfunde

Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, daß im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munition/Einzelfundamenten auftreten können. Aus diesem Grund sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Ausschachtungs- arbeiten verlässliche Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenerverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kartmilitärkommandeur zu benachrichtigen.

4. Einleitung von Niederschlagswasser

Für alle Einleitungen von Niederschlagswasser in den Wasserlauf der Grube sind entsprechen- de Genehmigungen bzw. Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift (PlanZV) vom 15.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ludger Brunn und Johannes Kros Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Brakel, den 21.07.1998 Höxter, den 21.07.1998	Die städtebauliche Planung ist durch die einge- tragenen Maße und den Maßstab der Karte mit genü- gendem Genaueigut geometrisch festgelegt (jeweils keine Maße eingetragen, sind diese der graphischen Darstellung zu entnehmen). Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ludger Brunn und Johannes Kros Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Brakel, den 21.07.1998 Höxter, den 21.07.1998
Dieser Bebauungsplan ist nach § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 2(1) BauGB Maßnahmen durch Beschluß des Ausschusses für Planung und Um- weeltschutz des Rates der Stadt Höxter vom 22. Fe- bruar 1997 aufgestellt worden. Höxter, den 22.02.1997	Dieser Plan hat die gleiche Begründung nach § 9 (2) BauGB in Verbindung mit § 2(2) BauGB MaßnahmenG vom 04.05.1998 bis 20.05.1998 of- fengelegten worden. Höxter, den 22.02.1997
Dieser Plan ist nach § 10 BauGB vom Rat der Stadt Höxter am 23.06.1998 als Sitzung beschlossen worden. Höxter, den 23.06.1998	Nach § 12 BauGB sind der Beschluß über den Erlaß des Bebauungsplanes der Ort und die Zeit der ständigen Einhaltung des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die auf Grund des Baugesetz- buches und der Gemeindeordnung erforderlichen Hin- weise am 16.07.1998 öffentlich bekanntgemacht worden. Höxter, den 23.06.1998
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt. Höxter, den 23.06.1998	Entwurfsbearbeitung: Kreis Höxter Planungsamt Stadt Höxter Stadtbauamt/Planungsabteilung Höxter, den 23.06.1998



Bebauungsplan Nr. 10/7 “Westlich der Feldstraße”

Wohngebiet zwischen der Feldstraße und dem Rad- und Wanderweg (Lehmweg) bis zum Wirtschaftsweg „40-Morgen-Weg“ sowie östlich der Verlängerung der Beberstraße

Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs

Stadt Höxter - Ortschaft Lütmarsen

Gemarkung Lütmarsen, Flur 11 und Flur 12; Größe des Plangebiets: 6,4856 ha

1. Ausfertigung

M. 1 : 500

RECHTSGRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1998 (BGBl. I S. 1189), 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 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), § 56 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, ber. S. 390).