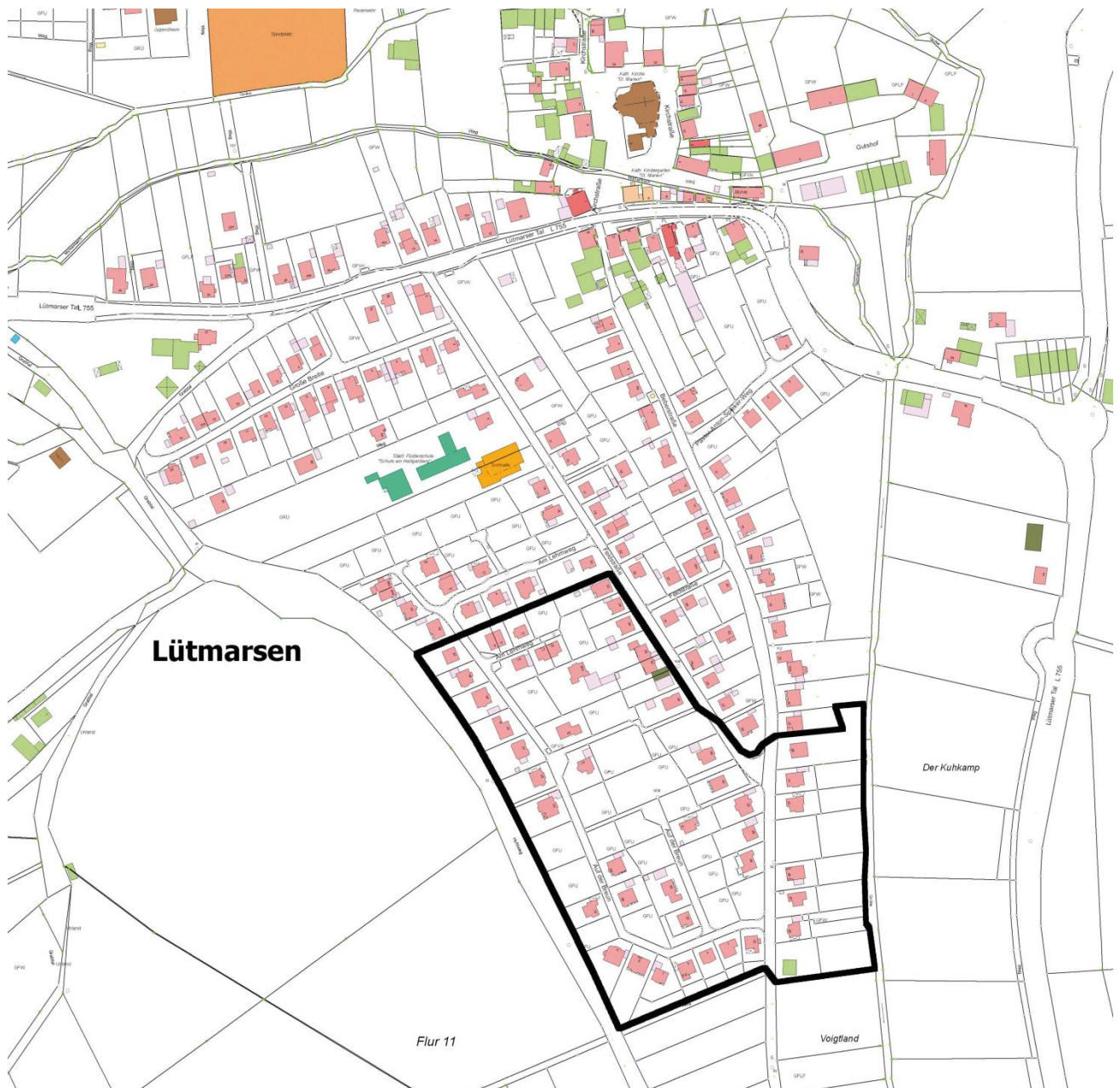


STADT HÖXTER

Begründung

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
2. Änderung im vereinfachten Verfahren
Stadt Höxter - Ortschaft Lütmarsen



Verfahrensstand Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
vom 15. Dezember 2011

Inhalt

1	Lage, Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planerische Leitgedanken	3
3	Planverfahren	3
4	Bindung an den Flächennutzungsplan	4
5	Bisheriger und geänderter Planinhalt	4
5.1	Höhe baulicher Anlagen	5
5.2	Dächer	6
5.3	Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen	8
5.4	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	8
5.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder)	9
5.6	Einfriedungen	9
6	Ver- und Entsorgung	9
7	Natur- und Landschaftsschutz	9
8	Denkmalschutz	10
9	Altlasten	10
10	Klimaschutz	10
11	Bodenordnung	10
12	Kosten	10

1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich

Für das am südlichen Ortsrand von Lütmarsen gelegene Wohngebiet beiderseits der Straße „Auf der Breun“, südwestlich der Feldstraße und beiderseits des südlichen Abschnitts der Beberstraße besteht seit dem 16. Juli 1998 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10/7 „Westlich der Feldstraße“. Die 1. Änderung, die das Gebiet insgesamt überplant, ist am 21. Januar 2004 wirksam geworden.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Änderung umfasst ebenfalls das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10/7 mit folgenden Grundstücken:

Gemarkung Lütmarsen

Flur 11

Flurstücke 220, 267, 268, 300, 303, 306, 310, 320, 333, 335, 337, 342, 343, 346, 347, 349, 351, 352, 353, 354, 356, 359, 360, 362, 363, 364, 368 (teilweise), 369 (teilweise), 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 403, 404, 405 (teilweise), 407, 408, 411, 412, 413, 415, 416, 419, 420, 422, 423, 427, 428, 429, 430, 431 (teilweise), 432, 433, 434 (teilweise)

Flur 12

Flurstücke 162, 176, 177, 179, 180, 183, 184, 185, 186, 188, 189, 191, 192, 193, 194, 195 und 196.

2 Planerische Leitgedanken

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10/7 sind Nebenanlagen (wie Gartengerätehäuser) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; damit sind unter anderem die rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche von einer derartigen Bebauung ausgenommen.

Nebenanlagen werden nunmehr auch in den Bereichen rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlicher Verlängerungen in einer Größenordnung von maximal 30 m³ Brutto-Rauminhalt zuzulassen.

Weiterhin werden durch flexible Gestaltung der Zulässigkeit von Dachaufbauten und Zwerggiebel die Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichen Wohnraum verbessert.

Zudem werden weitere Regelungen den heutigen Anforderungen angepasst, so die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur Dachform, zu Dachneigungswinkel, zu Sichtfeldern und zu Einfriedungen.

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 berühren insgesamt nicht die Grundzüge der Planung.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde daher in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. In diesem Verfahren wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung abgesehen.

5.1 Höhe baulicher Anlagen

Firsthöhe (Hauptgebäude)		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A	nicht geregelt	maximale Firsthöhe: 10,0 m
B	nicht geregelt	maximale Firsthöhe: 12,5 m
Begründung: Mit der Festsetzung der Firsthöhe wird deren Übermaß, wie es bei sehr tiefen überbaubaren Grundstücksflächen entstehen kann, ausgeschlossen. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden.		

Traufhöhe (Nebenanlagen)		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A und 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: Aus gestalterischen Gründen werden übermäßige Traufhöhen ausgeschlossen und zugleich eine angemessene Größe der Nebenanlagen ermöglicht.		

Drempelhöhe (Hauptgebäude)		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A	max. 0,60 m	Festsetzung aufgehoben
B	eingeschossige Gebäude: max. 0,60 m zweigeschossige Gebäude: nicht zulässig	Festsetzung aufgehoben
Begründung: Künftig regeln neben den bestehenden Festsetzungen zur Traufhöhe (6,00 m/3,50 m) die Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe die Höhenentwicklung.		

5.2 Dächer

Dachaufbauten/Zwerchgiebel		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A und B	Dachaufbauten (Gauben) und fassadenbündige bzw. gegenüber der Fassade um maximal 1,50 m vorspringende Zwerchgiebel sind zur Belichtung der Dachgeschossräume nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.	Festsetzung aufgehoben
	Die Dachaufbauten sind als einzelne Zwerch- und Schleppgauben (Schleppgauben nur mit lotrechten Seiten) auszuführen.	Festsetzung aufgehoben
	Die maximale Höhe der Gauben darf 1,50 m nicht überschreiten (Außenansichtsmaß).	keine Änderung erforderlich
	Die maximale Breite der Gauben darf 2,00 m nicht überschreiten (Außenansichtsmaß).	Festsetzung aufgehoben
	Je Dachseite ist maximal ein Zwerchgiebel zulässig.	keine Änderung erforderlich
	Die Summe der einzelnen Gauben- und Zwerchgiebelbreiten darf je Dachseite <u>ein Drittel</u> der jeweiligen Trauflänge der Hauptdachfläche nicht überschreiten.	Die Summe aller Gauben- und Zwerchgiebelbreiten innerhalb einer Hauptdachfläche darf <u>die Hälfte</u> der Trauflänge der zugehörigen Hauptdachfläche nicht überschreiten.
	Der First von Zwerchgiebeln und Zwerchgauben bzw. der obere Dachansatzpunkt von Schleppgauben muss mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches ansetzen.	keine Änderung erforderlich
	Dachaufbauten und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang einhalten.	keine Änderung erforderlich
Begründung: Durch flexiblere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln werden die Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum verbessert.		

Dachform Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A und B	Satteldach; <u>ausnahmsweise</u> zulässig: begrüntes Flachdach	Garagen und überdachte Stellplätze sind auch mit einem begrüntem Flachdach <u>allgemein</u> zulässig.
Begründung: Mit der Änderung wird eine größere Bandbreite allgemein zulässiger Dachformen erzielt.		

Dachneigungswinkel Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A und B	dem Dachneigungswinkel des Hauptgebäudes entsprechend; <u>ausnahmsweise</u> zulässig: begrüntes Flachdach	dem Dachneigungswinkel des Hauptgebäudes entsprechend; Garagen und überdachte Stellplätze sind auch mit einem begrünten Flachdach <u>allgemein</u> zulässig.
Begründung: Mit der Änderung wird eine größere Flexibilität hinsichtlich der Dachneigungen erreicht.		

Dachneigungswinkel Nebenanlagen		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A und B	nicht geregelt	Die Dachneigung der Nebenanlagen darf 45° (bei eingeschossigen Hauptgebäuden) bzw. 35° (bei zweigeschossigen Hauptgebäuden) nicht überschreiten.
Begründung: Aus gestalterischen Gründen wird die max. Dachneigung für die Nebenanlagen an die der Hauptgebäude angepasst.		

Dachdeckung		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A und B	Als Dachdeckung sind unglasierte Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.	In der Dachdeckung und Fassadengestaltung sind reflektierende und glänzende Materialien ausgeschlossen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Dacheindeckung nachweislich der Solarenergienutzung (z.B. Sonnenkellekoren, Fotovoltaikmodule, Glasdächer unbeheizter Räume) dient.
A und B	Blaue Farbtöne werden bei der Farbgebung der Dacheindeckung ausgeschlossen.	Nicht zulässig sind blaue, gelbe, grüne und violette Dachsteine.
Begründung: Die in der Ortschaft Lütmarsen bisher unübliche Verwendung glänzender Materialien für die Dacheindeckung und Fassaden würde das jetzige relativ harmonische Erscheinungsbild beeinträchtigen. Das ist in Lütmarsen von besonderer Bedeutung aufgrund der Tallage der Ortschaft und ihrer guten Einsehbarkeit von den angrenzenden Höhenzügen.		

5.3 Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A und B	Garagen und Stellplätze sind von der Erschließungsseite gesehen hinter den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den seitlichen Verlängerungen der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.	Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlichen Verlängerungen zulässig. Abweichend davon sind seitlich offene Garagen und Stellplätze auch zulässig zwischen der vorderen Baugrenze/Baulinie bzw. deren seitlicher Verlängerung und der vorderen Straßenbegrenzungslinie.
Begründung: Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll gewährleistet werden, dass Garagen/Stellplätze ohne seitliche Einsehbarkeit nicht unmittelbar entlang der Erschließungsstraßen platziert werden.		

Nebenanlagen		
Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A und B	Nebenanlagen sind von der Erschließungsseite gesehen hinter den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den seitlichen Verlängerungen der überbaubaren Grundstücksflächen nicht 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: Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) werden sinnvollerweise auf den Flächen angeordnet, deren Funktion sie ergänzen (Gärten, sonstige Grünflächen), ohne dass die Freiraumqualität eingeschränkt wird. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen künftig auch auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig. Um nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsfunktion dieser Bereiche zu vermeiden, wird das maximale Bauvolumen auf 30 m ³ Brutto-Rauminhalt begrenzt. 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.		

5.4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A	<u>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</u> lt. Begründung zum B-Plan zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	<u>Leitungsrecht</u> zugunsten der <u>Entsorgungsträger</u> ; Verzicht auf Geh- und Fahrrecht
Begründung: Das im Bebauungsplan Nr. 10/7, 1. Änderung, festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger dient der Sicherung von Trassen für die Abwasserleitungen. Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts ist nicht erforderlich und wurde daher aufgehoben.		

5.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder)

Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A	Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksteile sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe (bezogen auf Fahrbahnoberfläche) ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist gegebenenfalls abzutragen.	Rücknahme des Sichtfeldes im Bereich der Straße „Auf der Breun“
Begründung: Vor dem Hintergrund, dass es sich um eine Tempo-30-Zone handelt, ist eine Rücknahme des festgesetzten Sichtfeldes im Bereich der Straße „Auf der Breun“ sinnvoll. Beibehalten wird lediglich das Sichtfeld im Einmündungsbereich der Straße „Auf der Breun“/Beberstraße, weil es sich bei der Beberstraße um eine stärker frequentierte innerörtliche Erschließungsstraße handelt.		

5.6 Einfriedungen

Gebiet	bisherige Festsetzung	neue Regelung
A und B	Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind mit dicht wachsenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Holzlattenzäunen in senkrechter Lattung auszuführen – maximale Höhe der Zauneinfriedungen: 1,35 m, im Bereich der Sichtdreiecke: 0,70 m. Die Errichtung von massiven Einfriedungen (Mauern) ist nicht zulässig.	Übernahme der Festsetzung aus den übrigen Plangebietsteilen für den Bereich des aufgehobenen Sichtfeldes Stützmauern sollen bis zu einer Höhe von 50 cm über der vorhandenen gewachsenen Geländehöhe zulässig sein.
Begründung: Auf Grund der Rücknahme des Sichtfeldes können auch die Regelungen zu Grundstückseinfriedungen angepasst werden. Aus Gründen der Grundstücksmodulierung hat sich die Notwendigkeit geringfügiger Geländeabfangungen an einzelnen Grundstücksgrenzen ergeben.		

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 hat somit keine Anwendung gefunden.

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 Geltungsbereiches und angrenzend sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

9 Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

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 15. Dezember 2011

STADT HÖXTER
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Björn Bühlmeier
Stadtbaurat