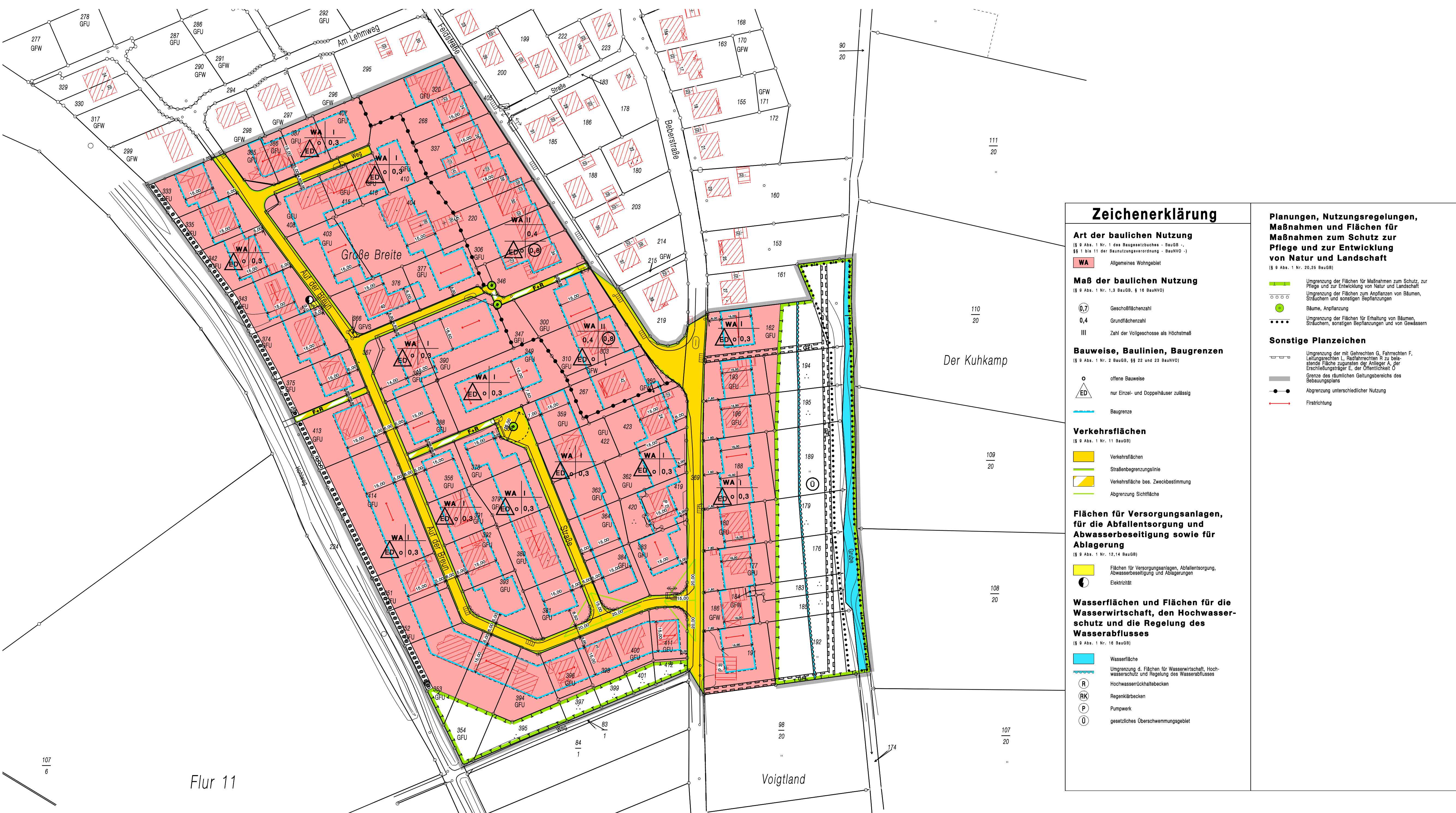




Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB, § 10 BauNVO)

0,7 Geschicßflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Bautypen, 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)

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrfläche des Zweckbestimmung
Abgrenzung Sichtfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
Elektrizität

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche
Umgrenzung d. Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
Hochwasserrückhaltebecken
Regenklärbecken
Pumpwerk
gesetzliches Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume, Anpflanzung
Umgrenzung der Flächen für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern

Sonstige Planzeichen

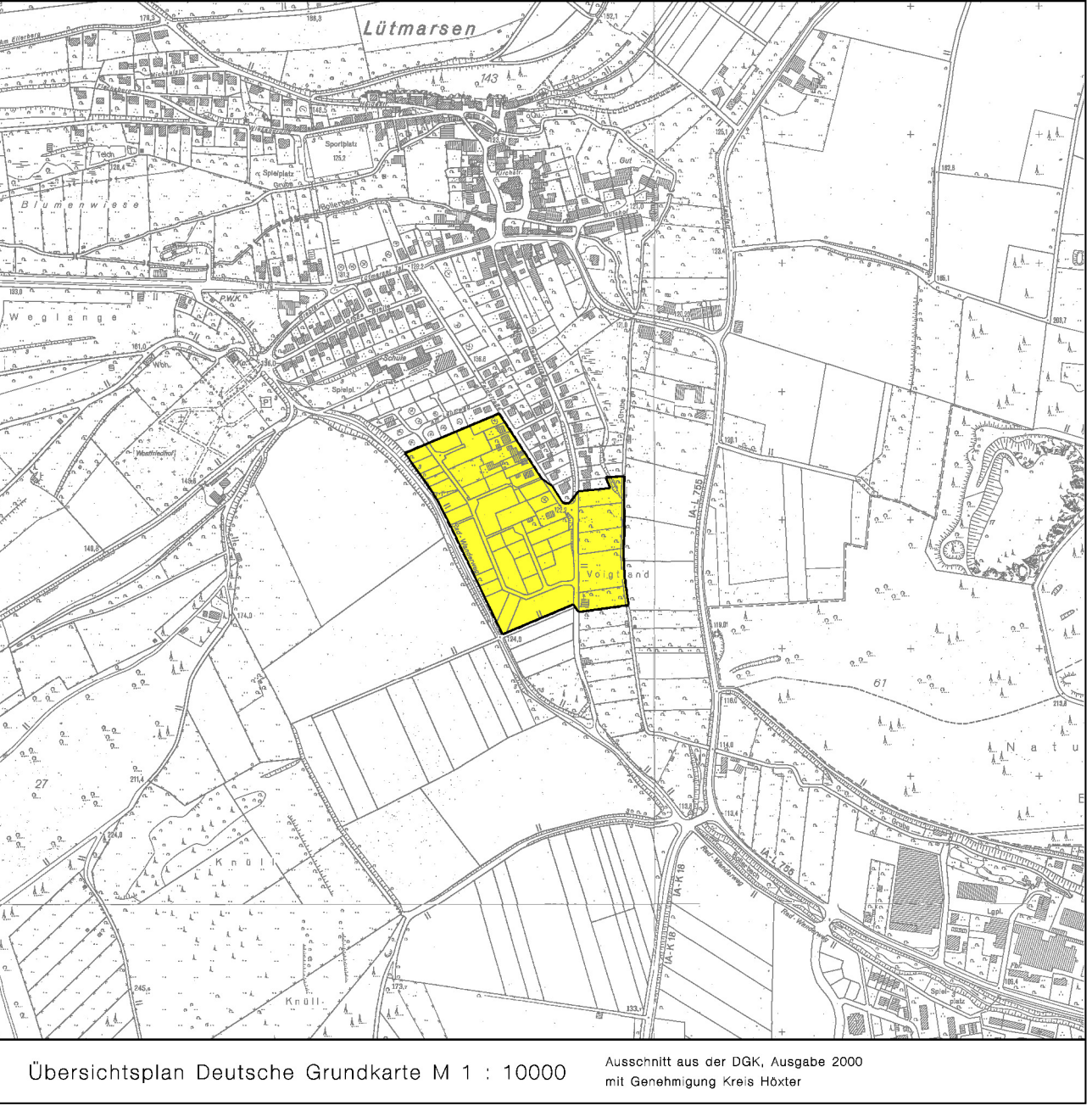
Umgrenzung der mit Beherrschten O, Fahrmächten F, Leitungsgassen L, Radfahrwegen R zu baulich ständige Fläche zugunsten der Anlage A, der Erschließungsträger E, der Öffentlichkeit O
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Festrichtung

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).	
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 2. Mai 2003 Dipl. Ing. L. Brunn Dipl. Ing. J. Kros Öffentl. best. Vermessungsingenieur Berliner Platz 1a 33034 Brakel	gez. Unterschrift Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Planverfasser	
STADT HÖXTER Fachbereich Planen und Bauen Sachgebiet Stadtplanung Höxter, den 2. Mai 2003	gez. Unterschrift Gottlieb

Verfahrensvermerke	
Aufstellungsbeschluss	
Dieser Bebauungsplan ist nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz des Rates der Stadt Höxter vom 25. August 1999 aufgestellt worden.	
Höxter, den 2. Mai 2003	gez. Unterschrift Frank Technischer Beigeordneter
Öffentliche Auslegung	
Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom 2. Juni 2003 bis 4. Juli 2003 offengelegen.	
Höxter, den 7. Juli 2003	gez. Unterschrift Frank Technischer Beigeordneter
Satzungsbeschluss	
Dieser Plan ist nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Höxter am 17. Juli 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

Stadt Höxter

Ortschaft Lütmarsen



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M 1 : 10000
Ausschnitt aus der DKG, Ausgabe 2000
mit Genehmigung Kreis Höxter

Satzungsplan

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

1. Änderung

Gemarkung Lütmarsen, Flur 11 und 12

Maßstab 1: 1000

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 Nutzungsänderungen auch ausnahmsweise - nicht zulässig.	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 zweireihige Strauch- oder eine einreihige Baumbepflanzung vorzunehmen. Die Bepflanzung dieser Flächen muss auf jedem Grundstück mit mindestens 5 verschiedenen heimischen Laubgehölzen erfolgen, wobei pro 2,5 m ² Pflanzfläche ein heimischer Strauch und pro Baugrundstück ein hochstämmiger heimischer Baum oder Heister zu pflanzen ist.
2. Gebäudehöhe	I. Plangebietsteile östlich der Beberstraße Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 0,25 m über der Gröndente der fertiggestellten Straße liegen, gemessen in dem Punkt der Gröndente, der senkrecht zur Straßengröndente gemessen in der Mitte des Gebäudes liegt. Die Traufhöhe darf maximal 3,50 m betragen - bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß. Als Traufe gilt die Schnittkante der äußeren Wandoberfläche mit der Dachhaut. II. Übriges Plangebiet 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 bergseitigen Fassade gemessen maximal 6,00 m betragen - bezogen auf gewachsenes Gelände. b. Bereiche, in denen ein Vollgeschoß zulässig ist Die Traufhöhe der Gebäude in den Bereichen, in denen Gebäude mit nicht mehr als einem Vollgeschoß zulässig sind, darf in der Mitte der bergseitigen Fassade gemessen maximal 3,50 m betragen - bezogen auf gewachsenes Gelände. Als Traufe gilt jeweils die Schnittkante der äußeren Wandoberfläche mit der Dachhaut.	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.
3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind von der Erschließungsseite gesehen hinter den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den seitlichen Verlängerungen der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.	8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	a. Bereich am südwestlichen Plangebietsrand Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am südwestlichen Plangebietsrand sind hochstämmige Obstbäume anzupflanzen - Sorten entsprechend den Empfehlungen des Landes NW zum Streuobstwiesenprogramm. Als Unterkultur ist hier Grünland zu schaffen, 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 Plangebietsrand Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am östlichen Plangebietsrand ist das Grünland zu erhalten, d. h. es besteht ein Umbruchverbot. Das Grünland darf nicht gedüngt und nur zweimal im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 15.09. gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren.
4. Anzahl der Wohnungen	Je Doppelhaushälfte und je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.	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 Bindungs- oder Anpflanzungsfestsetzung (textl. Festsetzung Ziff. 6, 7 und 8) belastet sind, ist sowohl im Vorgartenbereich als auch im rückwärtigen Grundstücksteil je ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen.
5. Stellung der baulichen Anlagen	Die eingezeichnete Hauptfistrichtung ist verbindlich.	10. Zufahrten, Stellplätze und Wege	Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
		11. 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; sichtbehinderndes Gelände ist gegebenenfalls abzutragen.
		12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	Die anfallenden Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind den angrenzenden privaten Grundstücken zuzuordnen.
		B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
		1. Außenwandflächen	Für die Außenwandflächen werden ausschließlich helle Putz- und Holzoberflächen sowie rotes, unglasiertes Sicht- und Verblendmauerwerk zugelassen. Für untergeordnete Bauteile (max. 15 % Wandflächenanteil - 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 Vollgeschoß ist eine Dachneigung von 35 bis 45 °, bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen ist eine Dachneigung von 27 bis 35 ° zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem Satteldach zu errichten; der Dachneigungswinkel muss dem Hauptgebäude entsprechen. Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden.
		3. Dachmaterial	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. Blaue Farbtoöne werden bei der Farbgebung der Dacheindeckung ausgeschlossen.
		4. Dachaufbauten / Zwerchiegel	Dachaufbauten (Gauben) und fassadenbündige bzw. gegenüber der Fassade um maximal 1,50 m vorspringende Zwerchiegel sind zur Belichtung der Dachgeschoßräume nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Die Dachaufbauten sind als einzelne Zwerch- und Schleppgauben (Schleppgauben nur mit lotrechten Seiten) auszuführen. Die maximale Höhe der Gauben darf 1,50 m, ihre maximale Breite 2,00 m (jeweils Außenansichtsmaße) nicht überschreiten. Je Dachseite ist maximal ein Zwerchiegel zulässig. Die Summe der einzelnen Gauben- und Zwerchiegelbreiten darf je Dachseite ein Drittel der jeweiligen Trauflänge der Hauptdachfläche nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben und Zwerchiegel vom Ortgang muss mindestens 3,00 m betragen. Der First von Zwerchiegeln und Zwerchgauben bzw. der obere Dachansatzpunkt von Schleppgauben muss mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches ansetzen.
		5. Drempe	Bei eingeschossigen Gebäuden ist die Errichtung eines Drempe in einer Höhe von maximal 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 Drempe in einer Höhe von mehr als 0,60 m zulässig. Die Höhe des Drempe wird jeweils gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette. Bei Gebäuden, die mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses Drempe unzulässig.
		6. Einfriedungen	Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind mit dichtwachsenden 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.
		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	
		Ableitung 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 verlegende Regenwasserkanäle der Grube als geeignetem Vorfluter zuzuführen.