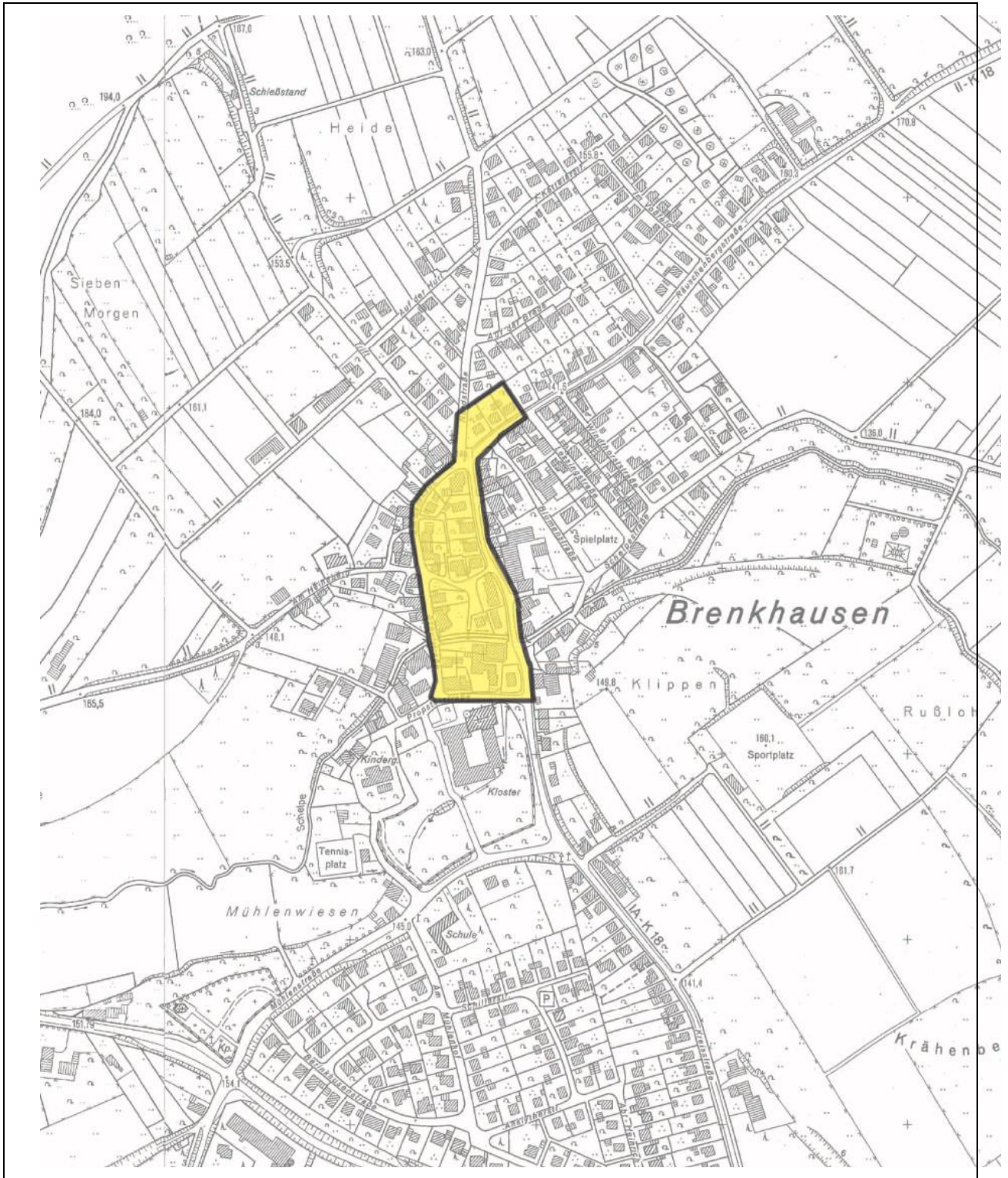


## STADT HÖXTER

**Bebauungsplan Nr. 4/3 „Sanierung Nord“  
Wohngebiet zwischen Kreisstraße, Propsteistraße,  
Schulstraße und Straße „Am Backhaus“  
2. Änderung im vereinfachten Verfahren  
Stadt Höxter - Ortschaft Brenkhausen**



### Begründung



## **Begründung**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB  
vom 25. März 2010

**Bebauungsplan Nr. 4/3 „Sanierung Nord“  
Wohngebiet zwischen Kreisstraße, Propsteistraße, Schulstraße  
und Straße „Am Backhaus“  
2. Änderung im vereinfachten Verfahren  
Stadt Höxter - Ortschaft Brenkhausen**

## **Inhalt**

|     |                                                        |    |
|-----|--------------------------------------------------------|----|
| 1   | Lage, Räumlicher Geltungsbereich                       | 3  |
| 2   | Planerische Leitgedanken                               | 3  |
| 3   | Planverfahren                                          | 4  |
| 4   | Bindung an den Flächennutzungsplan                     | 4  |
| 5   | Bisheriger und beabsichtigter Planinhalt               | 4  |
| 5.1 | Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl         | 6  |
| 5.2 | Höhe baulicher Anlagen                                 | 7  |
| 5.3 | Dächer                                                 | 8  |
| 5.4 | Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen | 10 |
| 5.5 | Einfriedungen                                          | 11 |
| 6   | Ver- und Entsorgung                                    | 11 |
| 7   | Natur- und Landschaftsschutz                           | 11 |
| 8   | Denkmalschutz                                          | 11 |
| 9   | Altlasten                                              | 11 |
| 10  | Bodenordnung                                           | 12 |
| 11  | Kosten                                                 | 12 |

## 1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich

Für das nördlich der Kath. Kirche St. Johannes Baptist und des Koptisch-Orthodoxen Klosters gelegene Wohngebiet besteht seit dem 28.12.1969 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4/3 „Sanierung Nord“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Gebiet nördlich der Propsteistraße, östlich der Schulstraße und der Straße „Am Backhaus“ und westlich der Kreisstraße sowie im Nordosten den Einmündungsbereich Rauschenbergstraße/Nordstraße.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (wirksam seit dem 07.06.1975) erfasst mit Ausnahme der nordöstlichen Teilfläche den bisherigen Geltungsbereich.

Das Gebiet der 2. (vereinfachten) Änderung umfasst das gesamte Plangebiet des (ursprünglichen) Bebauungsplanes Nr. 4/3 mit folgenden Grundstücken:

Gemarkung Brenkhausen

Flur 7

Flurstücke 52 (teilweise), 92, 93, 94, 148, 149, 156 (teilweise)

Flur 8

Flurstücke 18, 27, 36, 45, 167, 180, 181, 225, 241, 256, 261, 262, 272, 273, 277, 278, 292, 295, 300, 301, 303, 310, 311, 312, 314, 315, 316, 321, 322, 323, 330, 365, 366, 367, 368

Flur 9

Flurstücke 14, 17, 24, 25, 26, 27 (teilweise), 28 (teilweise), 37 (teilweise), 42 (teilweise), 139, 140, 153, 154, 156, 168, 172, 190 (teilweise), 203, 204, 205, 211, 213, 214, 221 (teilweise), 229, 230, 231, 233, 246, 247

## 2 Planerische Leitgedanken

Im Gebiet der 1. Änderung sind Nebenanlagen (wie Gartengerätehäuser) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; damit sind unter anderem die rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche von einer derartigen Bebauung ausgenommen.

Auf Grund von Bauabsichten werden Nebenanlagen nunmehr auch auf den rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen in einer Größenordnung von maximal 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zugelassen. Dieser Regelungsinhalt wird als städtebaulich vertretbar und planerisch sachgerecht erachtet.

Im Zusammenhang mit dieser Änderung werden die Regelungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen) und der Flächen für Garagen und Stellplätze sowie baugestalterische Vorschriften (Dächer, Einfriedungen) vereinheitlicht und den heutigen Anforderungen angepasst.

### **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.

Die Änderungen berühren insgesamt nicht die Grundzüge der Planung.

Daher wurde die Änderung des Bebauungsplanes 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.

### **4 Bindung an den Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Höxter (Neuaufstellung, wirksam seit dem 12.01.2005) ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

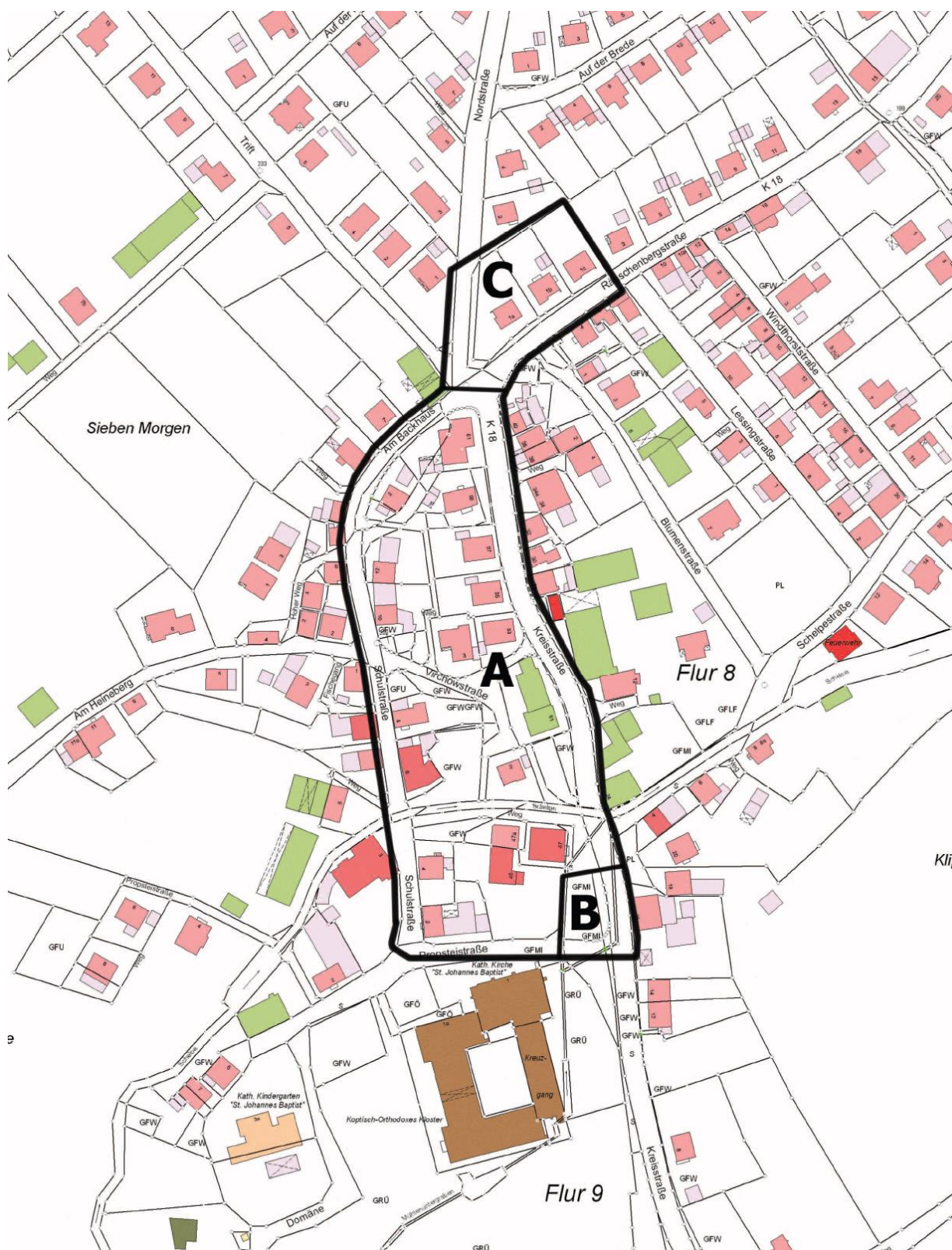
### **5 Bisheriger und beabsichtigter Planinhalt**

In der folgenden Zusammenstellung werden die bisherigen Festsetzungen und die neuen Regelungsinhalte gegenüber gestellt sowie die jeweiligen Änderungen begründet.

Auf Grund räumlich unterschiedlich getroffener Festsetzungen in den bisherigen Bebauungsplänen hat es sich als notwendig erwiesen, die Änderungen ebenfalls räumlich zu gliedern und folgende Gebiete zu bilden, die in der nachstehenden Karte gekennzeichnet sind:

- A Gebiet zwischen Propsteistraße, Schulstraße, Straße „Am Backhaus“ und Kreisstraße (ausgenommen Eckgrundstück Kreisstraße/Propsteistraße)
- B Eckgrundstück Kreisstraße/Propsteistraße
- C Einmündungsbereich Räuschenbergstraße/Nordstraße





Bebauungsplan Nr. 4/3 „Sanierung Nord“  
2. Änderung im vereinfachten Verfahren

Karte der räumlichen Gliederung der Regelungsinhalte

**5.1 Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl**

| <b>Zahl der Vollgeschosse</b>                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Gebiet</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>bisherige Festsetzung</b>                                           | <b>jetzige Regelung</b>     |
| A                                                                                                                                                                                                                                  | max. 2-geschossig                                                      | keine Änderung erforderlich |
| B                                                                                                                                                                                                                                  | max. 2-geschossig plus ein zum Vollgeschoss ausgebaut-tes Dachgeschoss | max. 2-geschossig           |
| C                                                                                                                                                                                                                                  | zwingend 2-geschossig                                                  | max. 2-geschossig           |
| <b>Begründung der Änderung</b><br>Durch die Festsetzung einer maximalen Zweigeschossigkeit erfolgt eine Harmonisierung der bisher unterschiedlichen Festsetzungen und eine Anpassung an den maximal 2-geschossigen Gebäudebestand. |                                                                        |                             |

| <b>Geschossflächenzahl</b>                                                                                                                                                                                                                     |                              |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Gebiet</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>bisherige Festsetzung</b> | <b>jetzige Regelung</b>     |
| A                                                                                                                                                                                                                                              | max. 0,8                     | keine Änderung erforderlich |
| B                                                                                                                                                                                                                                              | max. 1,0                     | max. 0,8                    |
| C                                                                                                                                                                                                                                              | max. 0,8                     | keine Änderung erforderlich |
| <b>Begründung der Änderung</b><br>Die Änderung erfolgt aufgrund der geänderten Geschossigkeit (maximal zwei Vollgeschosse) und zur Anpassung an das übrige Plangebiet, in dem ebenfalls eine max. Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt ist. |                              |                             |

**5.2 Höhe baulicher Anlagen**

| <b>Firsthöhe</b>                                                                                                                                                                        |                              |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Gebiet</b>                                                                                                                                                                           | <b>bisherige Festsetzung</b> | <b>jetzige Regelung</b> |
| A                                                                                                                                                                                       | nicht geregelt               | max. Firsthöhe: 13,50 m |
| B                                                                                                                                                                                       | nicht geregelt               | max. Firsthöhe: 13,50 m |
| C                                                                                                                                                                                       | nicht geregelt               | max. Firsthöhe: 13,50 m |
| <b>Begründung der Änderung</b><br>Durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe wird deren Übermaß, wie es bei sehr tiefen überbaubaren Grundstücksflächen entstehen kann, ausgeschlossen. |                              |                         |

| <b>Traufhöhe</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                              |                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebiet</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>bisherige Festsetzung</b>                                 | <b>jetzige Regelung</b>                                                                  |
| A                                                                                                                                                                                                                                                                | max. 6,0 m (Hauptgebäude)<br>max. 3,0 m (Nebengebäude)       | keine Änderung erforderlich (Hauptgebäude)<br>keine Änderung erforderlich (Nebengebäude) |
| B                                                                                                                                                                                                                                                                | max. 7,0 m (Hauptgebäude)<br>max. 3,0 m (Nebengebäude)       | max. 6,0 m (Hauptgebäude)<br>keine Änderung erforderlich (Nebengebäude)                  |
| C                                                                                                                                                                                                                                                                | Hauptgebäude: nicht geregelt<br>Nebengebäude: nicht geregelt | max. 6,0 m (Hauptgebäude)<br>max. 3,0 m (Nebengebäude)                                   |
| <b>Begründung der Änderung</b><br>Die Festsetzung resultiert aus der geänderten Zahl der Vollgeschosse und der Anpassung an das übrige Plangebiet, in dem ebenfalls eine max. Gebäudehöhe von 6,0 m für Hauptgebäude und 3,0 m für Nebengebäude festgesetzt ist. |                                                              |                                                                                          |

| <b>Drempelhöhe</b>                                                                                                                                                                 |                              |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Gebiet</b>                                                                                                                                                                      | <b>bisherige Festsetzung</b> | <b>jetzige Regelung</b>     |
| A                                                                                                                                                                                  | max. 0,5 m                   | Festsetzung streichen       |
| B                                                                                                                                                                                  | max. 1,0 m                   | Festsetzung streichen       |
| C                                                                                                                                                                                  | nicht geregelt               | keine Änderung erforderlich |
| <b>Begründung der Änderung</b><br>Künftig sollen die Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe (6,0 m) und zur maximalen Firsthöhe (13,5 m) die Höhenentwicklung im Plangebiet regeln. |                              |                             |

### 5.3 Dächer

| Dachneigungswinkel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                 |                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Gebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | bisherige Festsetzung                           | jetzige Regelung                                       |
| A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 35° (Hauptgebäude)<br>0 – 5° (Nebengebäude)     | 35-50° (Hauptgebäude)<br>max. 50° (Nebengebäude)       |
| B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 35 - 50°(Hauptgebäude)<br>0 – 5° (Nebengebäude) | keine Änderung erforderlich<br>max. 50° (Nebengebäude) |
| C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 35° (Hauptgebäude)<br>Flachdach (Nebengebäude)  | 35-50° (Hauptgebäude)<br>max. 50° (Nebengebäude)       |
| <b>Begründung der Änderung</b><br>Durch die Zulässigkeit größerer Dachneigungen für Hauptgebäude im gesamten Plangebiet werden die Möglichkeiten der Wohnraumerweiterung in Dachgeschossen erheblich verbessert. Insbesondere aus gestalterischen Gründen und in Anlehnung an die regionaltypische Baugestaltung wird die Dachneigung für die Nebengebäude an die der Hauptgebäude angepasst. |                                                 |                                                        |

| Dachaufbauten/Zwerggiebel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | bisherige Festsetzung | jetzige Regelung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | nicht zulässig        | <ul style="list-style-type: none"><li>– Dachaufbauten und Zwerggiebel sind im gesamten Plangebiet zulässig</li><li>– Dachaufbauten und Zwerggiebel müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zum Ortgang einhalten.</li><li>– Dachaufbauten dürfen eine maximale Ansichtshöhe von 1,50 m erreichen.</li><li>– Die Summe aller Gauben- und Zwerggiebelbreiten innerhalb einer Hauptdachfläche darf die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Hauptdachfläche nicht überschreiten.</li><li>– max. ein Zwerggiebel je Dachseite</li><li>– Ansatzpunkt First: Der First der Dachaufbauten und Zwerggiebel muss mindestens 1 m unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche liegen (senkrechte Messung)</li></ul> |
| B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | zulässig              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | zulässig              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Begründung der Änderung</b> <p>Durch die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Zwerggiebel werden die Möglichkeiten der Wohnraumerweiterung in Dachgeschossen erheblich verbessert. Zugleich wird ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung und der Nutzung vorhandener Infrastruktur geleistet. Durch Festsetzungen zur Größe und Anzahl etc. der Dachaufbauten und Zwerggiebel wird sichergestellt, dass diese von untergeordnetem Umfang bleiben.</p> |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



| Dachdeckung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | bisherige Festsetzung | jetzige Regelung                                                                                                                                                                |
| A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | schiefergrau          | Nicht zulässig sind blaue, gelbe, grüne und violette Dachsteine.<br><br>In der Dachdeckung und Fassadengestaltung sind reflektierende und glänzende Materialien ausgeschlossen. |
| B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | schiefergrau          |                                                                                                                                                                                 |
| C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | schiefergrau          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Begründung der Änderung</b><br><br>Im Plangebiet wie auch in der gesamten Ortschaft dominiert eine braune Farbgebung der Dacheindeckung; teilweise wurden auch rote Dacheindeckungen festgestellt. Glänzende Materialien wurden bisher nicht verwendet. Die Verwendung markanter, bisher unüblicher Farben bzw. glänzender Materialien für die Dacheindeckung würde das bisher relativ harmo- nische Erscheinungsbild der Ortschaft beeinträchtigen. Das ist in Brenkhausen von besonde- rer Bedeutung aufgrund der Tallage der Ortschaft und ihrer guten Einsehbarkeit von den angrenzenden Höhenzügen.<br><br>Ausgeschlossen werden daher blaue, gelbe, grüne und violette Dachsteine sowie die Ver- wendung reflektierender und glänzender Materialien, um mögliche Beeinträchtigungen durch Spiegelungen der Sonne oder anderer Lichtquellen auszuschließen. |                       |                                                                                                                                                                                 |

| Dachform                                                                                                                                                                                                              |                       |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Gebiet                                                                                                                                                                                                                | bisherige Festsetzung | jetzige Regelung            |
| A                                                                                                                                                                                                                     | teilweise Satteldach  | Zulässig sind Satteldächer  |
| B                                                                                                                                                                                                                     | Satteldach            | keine Änderung erforderlich |
| C                                                                                                                                                                                                                     | Satteldach            | keine Änderung erforderlich |
| <b>Begründung der Änderung</b><br><p>Im Plangebiet sind Hauptgebäude ausschließlich mit Satteldächern errichtet worden. Aus gestalterischen Gründen ist diese Dachform die einzig zulässige für die Hauptgebäude.</p> |                       |                             |

**5.4 Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen**

| Garagen und Stellplätze                                                                                                                                                                                   |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebiet                                                                                                                                                                                                    | bisherige Festsetzung                | jetzige Regelung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| A                                                                                                                                                                                                         | lagegenaue Festsetzung der Standorte | <ul style="list-style-type: none"><li>– Stellplätze und Garagen sind auf allen Baugrundstücken zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren seitlichen Verlängerungen. Für seitlich geschlossene Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.</li><li>– Abweichend davon sind seitlich offene Garagen und Stellplätze auch zulässig zwischen der vorderen Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und der vorderen Straßenbegrenzungslinie.</li></ul> |
| B                                                                                                                                                                                                         | lagegenaue Festsetzung der Standorte |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| C                                                                                                                                                                                                         | lagegenaue Festsetzung der Standorte |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Begründung der Änderung</b><br>Durch die Lockerung der Festsetzungen wird ein Mindestmaß an Flexibilität hinsichtlich der Platzierung der Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken sichergestellt. |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Nebenanlagen |                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebiet       | bisherige Festsetzung                                                                                | jetzige Regelung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| A            | Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden | – 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 m³ errichtet werden. Im übrigen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen zulässig. |
| B            | Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| C            | nicht geregelt                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**Begründung der Änderung**

Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) werden sinnvollerweise auf den Flächen untergebracht, deren Funktion sie ergänzen (Gärten, sonstige Grünflächen), ohne dass die Freiraumqualität eingeschränkt wird. Aus diesen Gründen sind Nebenanlagen künftig auch auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig. Um nachteilige Auswirkungen auf die rückwärtigen Erholungsbereiche der Grundstücke zu vermeiden, wird das maximale Bauvolumen auf 30 m³ 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.

## 5.5 Einfriedungen

| Einfriedungen                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                      | bisherige Festsetzung                                                  | jetzige Regelung                                                                                                                                                                                                                                        |
| A                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Die Vorgärten dürfen nicht mit Mauern oder Zäunen eingefriedet werden. | – Zum öffentlichen Straßenraum sind als Grundstückseinfriedungen zulässig Holzzäune mit senkrechter Lattung bis max. 1,35 m Höhe, heimische Laubhecken ohne Höhenbegrenzung oder Stützmauern bis zu 50 cm über der vorhandenen gewachsenen Geländehöhe. |
| B                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Die Vorgärten dürfen nicht mit Mauern oder Zäunen eingefriedet werden. |                                                                                                                                                                                                                                                         |
| C                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Zulässig sind lebende Hecken                                           |                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Begründung der Änderung</b><br>Die Zulässigkeit von Einfriedungen der Vorgärten wird großzügiger gefasst. Die vorgesehene Festsetzung dient der Klarstellung bezüglich der zulässigen Arten der Grundstückseinfriedung und erfolgt in Anlehnung an regionaltypische Gestaltungselemente. |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                         |

## 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 findet somit keine Anwendung.

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 Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden. Westlich des Plangebietes befinden sich die Baudenkmäler Am Backhaus 1, Am Heineberg 1, Schulstraße 3 und Propsteistraße 2. Südlich des Plangebietes schließt sich die Kath. Kirche St. Johannes Baptist (ehemalige Klosterkirche und Ostflügel des Klosters) und das Areal des Koptisch-Orthodoxen Klosters (ehemaliges Zisterzienserkloster) mit den Klostermauern an. Diese Anlagen sind als Baudenkmäler in die Denkmalliste der Stadt Höxter eingetragen.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

## 9 Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **10 Bodenordnung**

Durch die Änderung werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **11 Kosten**

Das Gebiet ist vollständig erschlossen; Aufwendungen für Erschließungsanlagen entstehen nicht.

Höxter, den 25. März 2010

**STADT HÖXTER**  
**Der Bürgermeister**  
Im Auftrag

gez. Björn Bühlmeier

Björn Bühlmeier  
Stadtbaurat