



Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehene Nutzungsart „Tankstellen“ ist nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
2.1 Hauptgebäude
Die Traufhöhe darf talseits maximal 6,50 m betragen, bezogen auf das gewachsene Gelände in der Mitte der talseitigen Fassade. Als Traufe gilt jeweils die Schnittkante der äußeren Wandoberfläche mit der Dachhaut.
Die Firsthöhe darf maximal 12,50 m betragen, bezogen auf das gewachsene Gelände in der Mitte der talseitigen Fassade.

2.2 Nebenanlagen
Die Traufhöhe der Nebenanlagen darf 3,00 m nicht überschreiten, bezogen auf das gewachsene Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade.

2.3 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nach § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 Garagen und Stellplätze
Stellplätze und Garagen 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 und deren seitlicher Verlängerung und der vorderen Straßenbegrenzungslinie.

4.2 Nebenanlagen
Rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen dürfen je Baugrundstück Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur mit einem umbauten Raum von insgesamt bis 30 m³ errichtet werden. Im Übrigen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen zulässig.

5 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

6 Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 S. 2 LWG NRW)
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück schadlos und ordnungsgemäß zu versickern. Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach dem DWA-Arbeitsblatt A-138 („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu erfolgen. Die Versickerung bedarf einer Erlaubnis des Kreises Höxter, Untere Wasserbehörde, nach § 8, 9 und 10 WHG.

Hinweis:
Das für die Bemessung der Versickerungsanlagen haranzuziehende DWA-Arbeitsblatt A-138 kann während der Dienststunden eingesehen werden bei der Stadtverwaltung Höxter – Baudezernat/Planung und Umwelt –, Stadthaus am Petritor, Westerbachstraße 45, Gebäude B, 2. Obergeschoss.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
7.1 Zufahrten, Stellplätze und Wege sind nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu befestigen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind nicht zulässig.
7.2 Auf dem Grundstück Gemarkung Ovenhausen, Flur 12, Flurstück 281, ist nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Ausgleich für den Verlust von Lebensraum für die Feldlerche eine Brachfläche in einer Größe von mind. 2.000 m² anzulegen. Einzelheiten sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mit heimischen Baum- und Strauchgehölzen zu begrünen.
8.2 Je Baugrundstück ist über die in 8.1 genannten Anpflanzungen hinaus je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum (auch Obstbaum) anzupflanzen.
(Hinweis: Eine Liste der zu verwendenden Sträucher und Bäume befindet sich im Anhang des Umweltberichtes.)

9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die anfallenden Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind den angrenzenden privaten Grundstücken zuzuordnen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NW)
1 Materialien
In der Dachdeckung und Fassadengestaltung sind reflektierende und glänzende Materialien ausgeschlossen. Dies gilt nicht für untergeordnete Glasdächer und Solaranlagen mit blendfreien Gläsern.
2 Dachform, Dachausbildung
Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Flachdächer und gering geneigte Dächer sind als begrünte Dächer ausnahmsweise zulässig.
Die Traufen von einfachen Pultdächern sind an der hangabwärts gewandten Gebäuseite anzuordnen.
3 Dachaufbauten/Zwerggiebel
Dachaufbauten und Zwerggiebel sind zulässig, jedoch max. ein Zwerggiebel je Dachseite.
Die Summe aller Gauben- und Zwerggiebelbreiten innerhalb einer Hauptdachfläche darf die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Hauptdachfläche nicht überschreiten.
Dachaufbauten und Zwerggiebel müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Ortsgang einhalten.
Der First der Dachaufbauten und Zwerggiebel muss mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche liegen (senkrechte Messung).
Dachaufbauten dürfen eine maximale Ansichtshöhe von 1,50 m nicht überschreiten.
4 Einfriedungen
Zum öffentlichen Straßenraum sind als Grundstückseinfriedungen zulässig Holzzäune mit senkrechter Lattung und Metallzäune bis max. 1,35 m Höhe, heimische Laubhecken ohne Höhenbegrenzung oder Stützmauern bis zu 50 cm über der vorhandenen gewachsenen Geländehöhe.

Hinweise
1 Vorbelastung des Gebietes durch Lärm
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen des nordwestlich gelegenen Festplatzes vorbelastet. Es handelt sich dabei um sog. „seltene Ereignisse“ im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie Nordrhein-Westfalen.
2 Archäologische Funde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metall, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Stadt Höxter oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
3 Munitionsfunde
Es ist nicht auszuschließen, dass im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitionseinzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Sorgfalt auszuführen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg, Hagen, zu benachrichtigen.
4 Artenschutz
Es ist nicht zulässig, Gehölze im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres zu entfernen.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
o offene Bauweise
↔ Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünfläche

Naturschutzbezogene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke; Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Höxter GmbH
Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Höxter GmbH
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
SD Satteldach
WD Walmdach
PD Pultdach

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz des Rates der Stadt Höxter am 16.11.2016 aufgestellt worden.

Höxter, den 29.11.2016

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Planes mit dem Entwurf der Begründung hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom 05.01.2017 bis 06.02.2017 offengelegen.

Höxter, den 15.02.2017

erneute (2.) öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Planes mit dem Entwurf der Begründung hat nach § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB des Baugesetzbuches vom 04.01.2018 bis 19.01.2018 erneut offengelegen.

Höxter, den 24.01.2018

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Höxter am 22.02.2018 als Satzung beschlossen worden.

Höxter, den 27.02.2018

Bekanntmachung

Nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches sind der Beschluss über den Erlass des Bebauungsplanes, der Ort und die Zeit der ständigen Bereithaltung des Bebauungsplanes mit Begründung nach § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches sowie die auf Grund des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung erforderlichen Hinweise am 25.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Höxter, den 26.04.2018

Planverfasser

STADT HÖXTER
Planung und Umwelt
Höxter, den 26.02.2018

Claudia Koch
Stadtbaudirektorin

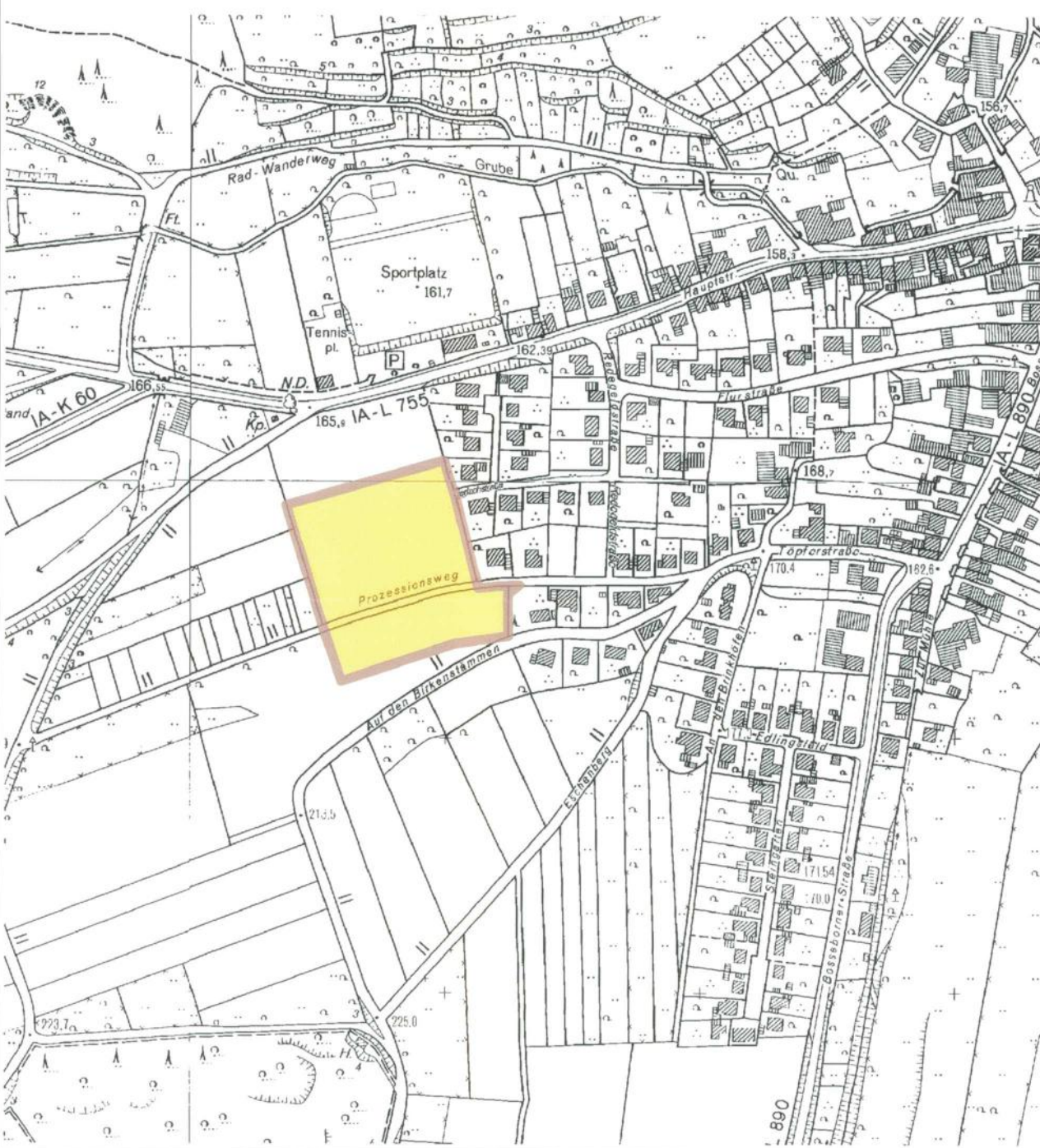
Kartengrundlage

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Stadt Höxter
Ortschaft Ovenhausen



Satzungsplan

Bebauungsplan Nr. 12/3
„Auf den Birkenstämmen III“
Wohngebiet in westlicher Verlängerung der Gerlachstraße und des Prozessionsweges

Gemarkung Ovenhausen, Flur 12

Maßstab 1:1.000