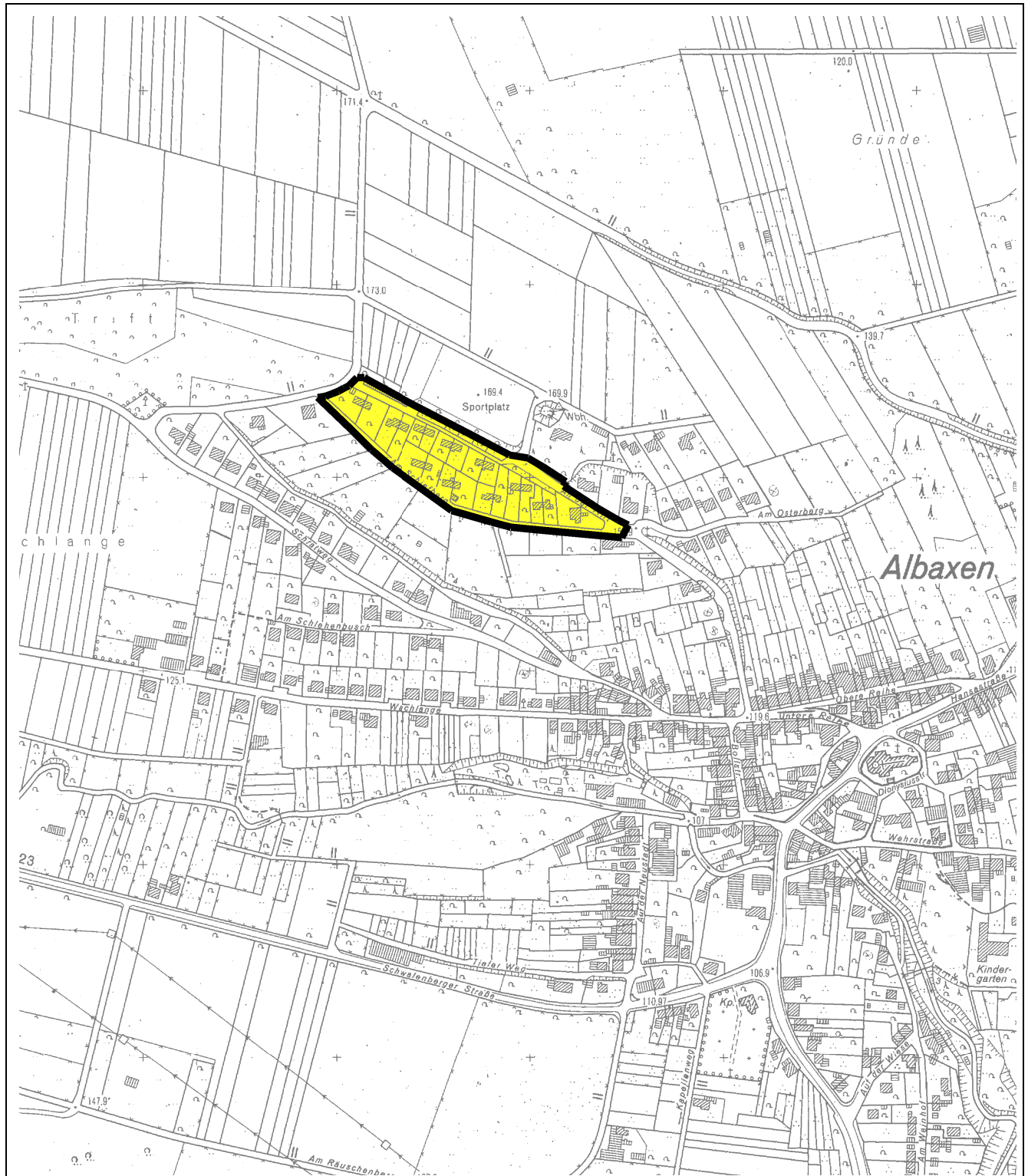






Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
vom 16. Juni 2005

Bebauungsplan Nr. 1/7 „Feriendorf“

1. Änderung

**Änderung des Wochenendhausgebietes „Feriendorf“ in ein Wohngebiet
nördlich der Straße „Am Schiefberg“**

Stadt Höxter – Ortschaft Albaxen

Inhalt

I. Räumlicher Geltungsbereich	2
II. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	2
III. Planverfahren	2
IV. Das Plangebiet	3
1. Bebauung, Nutzung und verkehrliche Erschließung	3
2. Zulässigkeit von Vorhaben / Bebauungspläne	3
3. Flächennutzungsplan	4
V. Planinhalt	4
1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Maß der baulichen Nutzung	4
3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche	5
4. Verkehr	6
5. Private Grünflächen	6
6. Eingriff in Natur und Landschaft / Ausgleich	7
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
VI. Ver- und Entsorgung	9
VII. Umweltverträglichkeit	9
VIII. Immissionsschutz	10
IX. Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	10
X. Denkmalschutz	10
XI. Altlasten	10
XII. Bodenordnende Maßnahmen	10
XIII. Kosten der Erschließung	10

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/7, 1. Änderung, liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Albaxen. Seine Größe beträgt 1,9 ha; es wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße „An der Trift“ und den Bolzplatz sowie die sich daran anschließenden landwirtschaftlichen Flächen,
- im Süden durch die Straße „Am Schiefberg“ und
- im Osten durch den Wirtschaftsweg, Flurstück 669.
- Im Westen endet der Geltungsbereich des B-Planes am Schnittpunkt der Straßen „An der Trift“ und „Am Schiefberg“.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Albaxen:

Flur 17

Flurstücke 369, 539, 617, 618, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 647, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 670, 671, 683, 684, 705, 706, 708, 709, 754, 756 und 771.

II. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet ist mit 20 Wochenendhäusern und einem Wohnhaus bebaut. Für das Gebiet besteht seit dem 19.02.1976 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1/7 „Feriendorf“. Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist mit Ausnahme des Flurstücks 617 am östlichen Gebietsrand, für das ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ausschließlich die Errichtung von Wochenendhäusern zulässig. Die Gebäude dienten damit bisher einer zeitlich begrenzten Erholungsnutzung. Die Festsetzung steht mittlerweile im Widerspruch zu den tatsächlichen Gegebenheiten, denn die Gebäude werden überwiegend zum dauerhaften Wohnen genutzt. Die Gründe dafür liegen im wesentlichen in der Altersstruktur der Bewohner und der Änderung der Lebens- und Arbeitsverhältnisse.

Gleichzeitig häufen sich Baubegehren in diesem Bereich, die auch mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes – insbesondere den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche – nicht im Einklang stehen.

Aus diesen Gründen hat sich die Stadt Höxter entschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Wesentliches Ziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

III. Planverfahren

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/7 „Feriendorf“ wurde am 13.03.1996 gefasst. Mit Schreiben vom 23. Juni 1995 waren bereits die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden. Ebenfalls stattgefunden hat im selben Jahr die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB.

Parallel zu diesen Verfahrensschritten wurde die notwendige Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes eingeleitet (16. FNP-Änderung), der für das Plangebiet die Darstellung eines Sondergebietes „Wochenendhausgebiet“ enthielt. Die Genehmigung der 16. FNP-Änderung wurde zunächst aufgrund der fehlenden landesplanerischen Zustimmung versagt¹.

¹ Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom 20.5.1996

Mit Verfügung vom 04. November 2002 – Az.: 35.21.10 – 405/H. 105 hat die Bezirksregierung Detmold dann die landesplanerische Zustimmung erteilt. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 28.11.2002 rechtswirksam. Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan demnach eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die Stadt Höxter hat darauf hin den Bebauungsplan weiter bearbeitet. Eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom 10. November 2003 bis 12. Dezember 2003 stattgefunden.

Der Ortsausschuss Albaxen hat in seiner Sitzung am 1. Juli 2004 über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung befunden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat stattgefunden in der Zeit vom 11. Oktober 2004 bis zum 15. November 2004.

Der Offenlegungsbeschluss wurde am 11. Dezember 2004 gefasst. Die öffentliche Auslegung fand statt vom 4. April 2005 bis zum 6. Mai 2005.

Die Abwägungsentscheidung und der Satzungsbeschluss wurden am 16. Juni 2005 gefasst.

Das Planverfahren wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der bis zum Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) geltenden Fassung durchgeführt.

IV. Das Plangebiet

1. Bebauung, Nutzung und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wurde in den 1960er Jahren mit 20 Wochenendhäusern, verteilt auf 10 Doppelhäuser, bebaut. Die einheitlichen Gebäude zeichneten sich vor allem aus durch kleine, der Erholungsnutzung entsprechende Grundrisse. Im Nordwesten des Gebietes wurde eine gemeinschaftliche Garagenanlage errichtet. Im östlichen Plangebiet wurde auf dem Flurstück 617 ein Wohngebäude erbaut.

Teilweise wurden die Wochenendhäuser erweitert, um veränderten Ansprüchen Rechnung zu tragen. Vereinzelt wurden auch Nebengebäude (Garagen) auf den Grundstücken errichtet. Zwischenzeitlich wird ein großer Teil der Gebäude zum dauerhaften Wohnen genutzt.

Die Freiflächen der Grundstücke werden vorrangig als Ziergarten genutzt. Bepflanzt sind sie in erster Linie mit Birken und Obstbäumen.

Die Grundstücksgröße bewegt sich zwischen 350 und 900m².

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die öffentlichen Straßen „An der Trift“ und „Am Schiefberg“; die Grundstücke im nordwestlichen Bereich werden über einen gemeinschaftlich genutzten Wohnweg erschlossen.

2. Zulässigkeit von Vorhaben / Bebauungspläne

Für das gesamte Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1/7 „Feriendorf“. Festgesetzt ist darin ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“; für das südöstliche Flurstück 617 ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nordwestlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/3 „Die Trift“. Festgesetzt ist in diesem B-Plan ein reines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3, zum Teil 0,4 und einer eingeschossigen Bauweise. Die Flächen sind bereits weitgehend bebaut.

3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für das Gebiet die Darstellung „Wohnbaufläche“. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

V. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel der Umwandlung des Feriendorfes in ein Gebiet, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll, erfolgt für den Bereich, in dem bisher ausschließlich Wochenendhäuser zulässig waren, die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

Aufgrund der beengten inneren wie äußeren verkehrlichen Erschließungssituation werden einige der nach der BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies betrifft die nicht störenden Handwerksbetriebe, die nicht störenden Gewerbebetriebe, die Anlagen für Verwaltungen und die Tankstellen. Letztere Nutzungsart wird auch ausgeschlossen aufgrund der Lage des Plangebiets in einem schutzbedürftigen Gebiet (Vorstufe eines geplanten Wasserschutzgebietes).

2. Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine eingeschossigkeit der Gebäude.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird für den größeren, westlichen Teil des Plangebietes auf 0,3 begrenzt. Die Grundstücke in diesem Bereich sind ausschließlich mit Ferienhäusern bebaut. Durch diese Festsetzung soll sich die Bebauung auch bezüglich des Nutzungsmaßes in die angrenzenden Siedlungsbereiche einfügen. Die Flächenanteile an der außerhalb der jeweiligen Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsgaragenanlage sind nicht hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

Das im östlichen Teil des Plangebietes gelegene Flurstück 617 war ursprünglich nicht mit Ferienhäusern bebaut, sondern hier war im Zusammenhang mit der Planung des Feriendorfes die Errichtung einer Gaststätte vorgesehen und durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan planerisch abgesichert. Bebaut ist das Grundstück mit einem Wohnhaus. Entsprechend der Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/7 „Feriendorf“ soll auch im Bebauungsplan Nr. 1/7, 1. Änderung, eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden.

Die exponierte Lage des Gebietes erfordert in besonderer Weise Festsetzungen von maximalen Gebäudehöhen, um die Fernwirkung der Bebauung zu steuern. Festgesetzt wird daher eine maximal eingeschossige Bebauung. Zusätzlich wird eine maximale Traufhöhe von talwärts 6,0 Metern und bergwärts 3,5 Metern festgesetzt. Damit fügt sich das Gebiet auch im Bezug auf die Gebäudehöhen in die angrenzende Bebauung ein.

Zur Sicherstellung des Zieles, ein Ein- und Zweifamilienhausgebiet zu entwickeln, wird festgesetzt, dass pro Wohnhaus bzw. pro Doppelhaushälfte max. zwei Wohnungen zulässig sind.

Für die Gemeinschaftsgaragenanlage wird aus gestalterischen Gründen eine einheitliche Traufhöhe von maximal 2,20 Meter festgesetzt; Bezugspunkt ist das vorhandene Niveau des gemeinschaftlich genutzten Wohnweges.

3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche

Zulässig sind im gesamten Plangebiet Einzelhäuser und Doppelhäuser. Damit soll eine aufgelockerte Bebauung und ein an die verkehrliche Erschließung angepasstes Verkehrsaufkommen sichergestellt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt durch eine Baugrenze. Die Baugrenze umschließt die vorhandenen Gebäude und lässt dabei ausreichend Spielraum für Erweiterungen bzw. eine individuelle Anordnung neuer Gebäude.

Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze

– Garagen und Stellplätze

Zur Sicherstellung von rückseitigen Ruhezonen auf den Grundstücken werden folgende Festsetzungen getroffen:

Garagen und Stellplätze sind auf allen Baugrundstücken zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren seitlichen Verlängerungen.

Darüber hinaus sind seitlich geschlossenen Garagen mit mindestens 5,0 m Abstand zur Verkehrsfläche sowie seitlich offene Garagen und Stellplätze zulässig

- auf den Flurstücken 656, 658, 659, 662, 663, 666, 667, 668, 669, 670 und 671 auch nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche;
- auf den Flurstücken 652, 653, 654, 655, 657, 660, 661, 664 und 665 auch südlich der überbaubaren Grundstücksfläche.

– Nebenanlagen

Die aus städtebaulicher Sicht anzustrebende Freiraumqualität erscheint auch dann gewährleistet, wenn je Baugrundstück eine kleinere Nebenanlage im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung, z. B. ein Gartengerätehaus, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen wird, soweit diese hinsichtlich ihres Bauvolumens begrenzt ist. Es erscheint in diesem Zusammenhang sachgerecht, die rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück zulässigen Nebenanlagen auf einen umbauten Raum von insgesamt 30 m³ zu beschränken und Nebenanlagen im übrigen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren seitlichen Verlängerungen zuzulassen.

– Gemeinschaftsgaragen

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Gemeinschaftsgarage mit 20 Garagen; sie ist im Zusammenhang mit dem Feriendorf errichtet worden. Hier erfolgt die Festsetzung einer „Fläche für Gemeinschaftsgaragen: Gemeinschaftsgarage“.

In östlicher Richtung an die Gemeinschaftsgaragen anschließend ist eine Fläche für Stellplätze vorhanden; auch diese befindet sich im Gemeinschaftseigentum und wird daher festgesetzt als „Fläche für Gemeinschaftsanlagen: Gemeinschaftsstellplätze“.

Der Nutzerkreis der genannten Gemeinschaftsanlagen erstreckt sich auf die Eigentümer der Flurstücke 652 bis 671.

4. Verkehr

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straßen „Am Schiefberg“ und „An der Trift“ erschlossen; für die Grundstücke im nordwestlichen Bereich erfolgt die Erschließung über einen vorhandenen, bisher und künftig gemeinschaftlich genutzten und entsprechend festgesetzten 3 Meter breiten Wohnweg.

Die öffentlichen Straßen werden als Verkehrsflächen, der gemeinschaftliche genutzte Wohnweg als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Gemeinschaftlich genutzter Wohnweg“ festgesetzt. Änderungen der vorhandenen Straßenquerschnitte erfolgen durch diese Festsetzungen nicht.

Die Flurstücke 652, 653, 654 und 655 werden zusätzlich nördlich über einen ca. 2,5 Meter breiten Fußweg erschlossen, der sich im Gemeinschaftseigentum befindet und entsprechend festgesetzt wird.

Das Plangebiet ist über die etwa 500 Meter entfernte Haltestelle „Albaxen-Siedlung“ im Bereich des Friedhofes / Hansastrasse an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Es bestehen tagsüber stündliche Busverbindungen nach Höxter-Kernstadt.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Da es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um teilweise sehr kleine Grundstücke handelt, ist es angebracht, durch Festsetzungen die gute Wohnqualität zu unterstützen. Daher wird für solche Grundstücke, die sowohl von der südlichen Straße „Am Schiefberg“ als auch von dem nördlichen gemeinschaftlich genutzten Wohnweg erschlossen sind, festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten zur südlichen Straße „Am Schiefberg“ nicht zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll eine Beeinträchtigung der südlichen Grundstücksbereiche durch zu- und abfahrende Fahrzeuge möglichst vermieden werden. Diese Festsetzung betrifft die Flurstücke 668 bis 671.

5. Private Grünflächen

Am nördlichen Rand des Gebietes befinden sich private Grünflächen. Diese Flächen werden im B-Plan entsprechend festgesetzt als „Private Grünfläche“ (Flurstücke 705, 706, 707, 708, 709).

Bauliche Anlagen sind hier zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Grundstückes als private Grünfläche dienen.

6. Eingriff in Natur und Landschaft / Ausgleich

Zur Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist zunächst zu prüfen, welche Eingriffe nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/7 „Feriendorf“ bereits zulässig sind und welche nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1/7, 1. Änderung, erstmals ermöglicht werden. Ausgeglichen werden muss nur die Differenz, die sich im Vergleich zwischen den alten und den eine höhere Ausnutzung ermöglichenden neuen Festsetzungen ergibt.

Zur Minimierung des Eingriffs wird festgesetzt, dass Zufahrten, Stellplätze und Wege im Bezug auf Material und Ausführung so zu gestalten sind, dass ein Abflussbeiwert von 0,6 nicht überschritten wird.

Im Plangebiet wird durch Erhöhung der GRZ von bisher maximal 0,2 auf maximal 0,3 ein Eingriff ausgelöst auf den Flurstücken 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671 und 683. Ausgeglichen werden muss derjenige Eingriff, der sich aus der Überschreitung der bisher zulässigen GRZ von 0,2 ergibt. Die festgesetzte GRZ von maximal 0,4 für das Flurstück 617 bleibt unverändert; somit ist hier kein Eingriff festzustellen.

Die Überschreitungen der GRZ von 0,2 erfolgen auf Flächen, die – in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes – als strukturarme Zier- und Nutzgärten klassifiziert werden. Demnach ergibt sich für eine zusätzliche Versiegelung von je 10m² ein Biotopwertverlust von 20 Punkten.²

Ein Ausgleich kann geschaffen werden durch folgende Maßnahmen:

- Anpflanzung einer Hecke oder sonstige Bepflanzung von 5m² je angefangene 10m² Versiegelung auf dem Eingriffsgrundstück (Aufwertung des strukturarmen Nutzgartens um 4 Punkte pro m², entspricht 20 Punkten);
- Anpflanzung eines kleinkronigen Laubbaumes oder Obstbaumes (Aufwertung wie vor; ausgegangen wird von einer Mindestgröße von 15m², entspricht 60 Punkten);
- Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes (Aufwertung wie vor; ausgegangen wird von einer Mindestgröße von 25m², entspricht 100 Punkten).

Für den notwendigen Ausgleich werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Je angefangene 10m² Überschreitung der im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von maximal 0,2 sind auf den Eingriffsgrundstücken 5m² Hecke zu pflanzen bzw. ist eine entsprechende Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Ersatzweise können auf den Baugrundstücken klein- oder großkronige Laubbäume gepflanzt werden, dabei entsprechen kleinkronige Laubbäume 15m² Hecke bzw. Bepflanzung und großkronige Laubbäume 25m² Hecke bzw. Bepflanzung. Die Anpflanzungen zum Ausgleich sind beliebig kombinierbar.
- Die auf den Grundstücken vorhandenen Bepflanzungen werden – soweit sie den neuen Festsetzungen entsprechen – angerechnet, weil der bisherige Bebauungsplan Nr. 1/7 keine Festsetzungen zum Anpflanzen vorsah. Das heißt, dass dort, wo z.B. bereits 5m² Hecke vorhanden sind, für eine Erweiterung von 10m² keine zusätzliche Anpflanzung erforderlich wird.

² Berechnung nach Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2001): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

– Materialien

Für die Dach- und Fassadengestaltung werden reflektierende Materialien, die zu Blendreflexen führen, ausgeschlossen. Dies gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze.

– Dachform und -neigung:

Die Wochenendhäuser sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/7 mit Pultdächern errichtet worden. Um diesen Zustand zu sichern und gleichzeitig Änderungen der Dachform zu ermöglichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im Plangebiet sind zulässig Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachflächen von maximal 22°, Pultdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachflächen von maximal 8° (Ausrichtung des Gefälles zur Bergseite) sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachflächen von maximal 22° (jeweils mit gleicher Neigung beider Hauptdachflächen); versetzte Pultdächer sind jedoch nur zulässig, soweit sie die vergleichsweise mögliche maximale Firsthöhe eines symmetrischen Satteldaches nicht überschreiten.

Abweichend hiervon sind auf dem Grundstück Gemarkung Albaxen, Flur 17, Flurstück 617 auch Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 40° zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem Sattel- oder Pultdach zu errichten; der Dachneigungswinkel muss zwischen 5° und dem Dachneigungswinkel des Hauptgebäudes betragen. Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze mit einem begrünten Flachdach bzw. mindestens dreiseitig offene Carports mit Flachdach auch ohne Begrünung ausgeführt werden.

Für die Gemeinschaftsgaragenanlage werden Pultdächer festgesetzt. Die Dachneigung darf max. 8° betragen; das Gefälle ist zum Hang auszurichten. Diese Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes und im Sinne einer einheitlichen Gestaltung der Anlage im Bezug auf wesentliche Gestaltungsmerkmale.

– Hauptfirstrichtung:

Die jetzige Stellung der Gebäude aufgreifend wird die Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien festgesetzt, um eine gute optische Einbindung des Gebietes in das hängige Gelände zu gewährleisten. Der Eindruck der Größe der Gebäude, von der Talseite gesehen, wird dadurch begrenzt.

Damit werden die Gebäude gleichzeitig annähernd nach Süden ausgerichtet, wodurch die Voraussetzungen für eine effiziente Solarenergienutzung geschaffen werden.

Für das bestehende Wohnhaus auf dem Flurstück 617 wird davon abweichend die vorhandene Firstrichtung aufgenommen.

– Dachaufbauten/Zwerchgiebel:

Aufgrund der exponierten Lage des Gebietes wird die Errichtung von Zwerchgiebeln auf die bergseitige Dachseite der Gebäude beschränkt.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zum Ortgang bei Satteldächern einhalten. Dachaufbauten dürfen eine maximale Ansichtshöhe (Traufhöhe) von 1,50 m nicht überschreiten. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln darf je Dachseite maximal die Hälfte der Trauflänge der betreffenden Dachseite betragen.

– Grundstückseinfriedungen:

Die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll sich im wesentlichen an den regionaltypischen Einfriedungsformen orientieren und dabei zugleich die Durchgrünung des Baugebiets unterstützen.

Zulässig sind zum öffentlichen Straßenraum sowie zu dem gemeinschaftlich genutzten Wohnweg/Fußweg maximal 1,35 m hohe heimische Hecken (ggf. mit nicht sichtbaren Drahtzäunen), mit Rankpflanzen bewachsene Natur- oder Ziegelmauern bzw. Pflanzsteine und Holzzäune.

VI. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Erdgas und Strom sowie die Verbindung mit den Telekommunikationsnetzen wird bereits heute durch die jeweiligen Versorgungsträger gewährleistet.

Die erforderliche Feuerlöschwassermenge beträgt für allgemeine Wohngebiete 800l/min. für einen Zeitraum von 2 Stunden.³ Diese Wassermenge kann durch die öffentliche Sammelwasserversorgung nicht gewährleistet werden. Erforderlich ist daher im Brandfall der Einsatz von Tanklöschfahrzeugen.

Schmutzwasser

Das Gebiet ist an das Kanalnetz angeschlossen. Die Abwässer werden zur Kläranlage der Stadt Holzminden geleitet. Die Kapazitäten des Kanalnetzes und der Kläranlage werden durch die Planänderung nur geringfügig zusätzlich beansprucht.

Niederschlagswasser

Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation.

VII. Umweltverträglichkeit

Für Städtebauprojekte und sonstige Anlagen ist nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung unter bestimmten Voraussetzungen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bauplanungsrechtliche Vorhaben unterliegen nach dieser Vorschrift einer UVP-Pflicht, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung bzw. die festgesetzte Grundfläche innerhalb eines B-Plangebietes 20.000m² übersteigt.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Planinhalte ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 UVP-Gesetz nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan steht auch nicht im Zusammenhang mit einem anderen ausgeführten oder geplanten Projekt und führt daher nicht durch Kumulierung zu einer UVP-Pflicht.

³ Kreis Höxter, Stellungnahme vom 21.05.1996 unter Hinweis auf: Arbeitsblatt „Technische Regeln W. 405“, Tab. 6

VIII. Immissionsschutz

In der Nähe des Plangebiets liegt ein Sportplatz, der weit überwiegend nur noch als Bolzplatz dient. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen werden daher derzeit für nicht erforderlich gehalten.

IX. Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Das Plangebiet liegt in einem sogenannten schutzbedürftigen Gebiet (Vorstufe eines geplanten Wasserschutzgebietes) für das Einzugsgebiet des vorhandenen Horizontalfilterbrunnens „In den Wellen“.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist bei ordnungsgemäßer Nutzung der Grundstücke nicht zu befürchten.

X. Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes sind Baudenkmale nicht vorhanden und Bodendenkmale nicht bekannt.

XI. Altlasten

Westlich des Plangebietes des Bebauungsplanes befinden sich zwei Altablagerungen, die im Altlastenkataster (Stand: März 2003) des Kreises Höxter verzeichnet sind:

- Altablagerung 4122/M6a und
- Altablagerung 4122/M6b.

Für die entsprechenden Flächen sind im November 1998 bzw. im Mai 2000 Boden-Luft-Untersuchungen durchgeführt worden. Als Ergebnis wurde von der zuständigen Arbeitsgemeinschaft Altlasten festgehalten, dass bei gleichbleibender Nutzung kein akuter Handlungsbedarf besteht.

XII. Bodenordnende Maßnahmen

Die vorhandene Grundstückseinteilung ermöglicht die Realisierung der festgesetzten Nutzungen. Daher sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

XIII. Kosten der Erschließung

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Erschließungskosten fallen nicht an.

Höxter, den 16.06.2005

STADT HÖXTER

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Franke

Franke
Technischer Beigeordneter