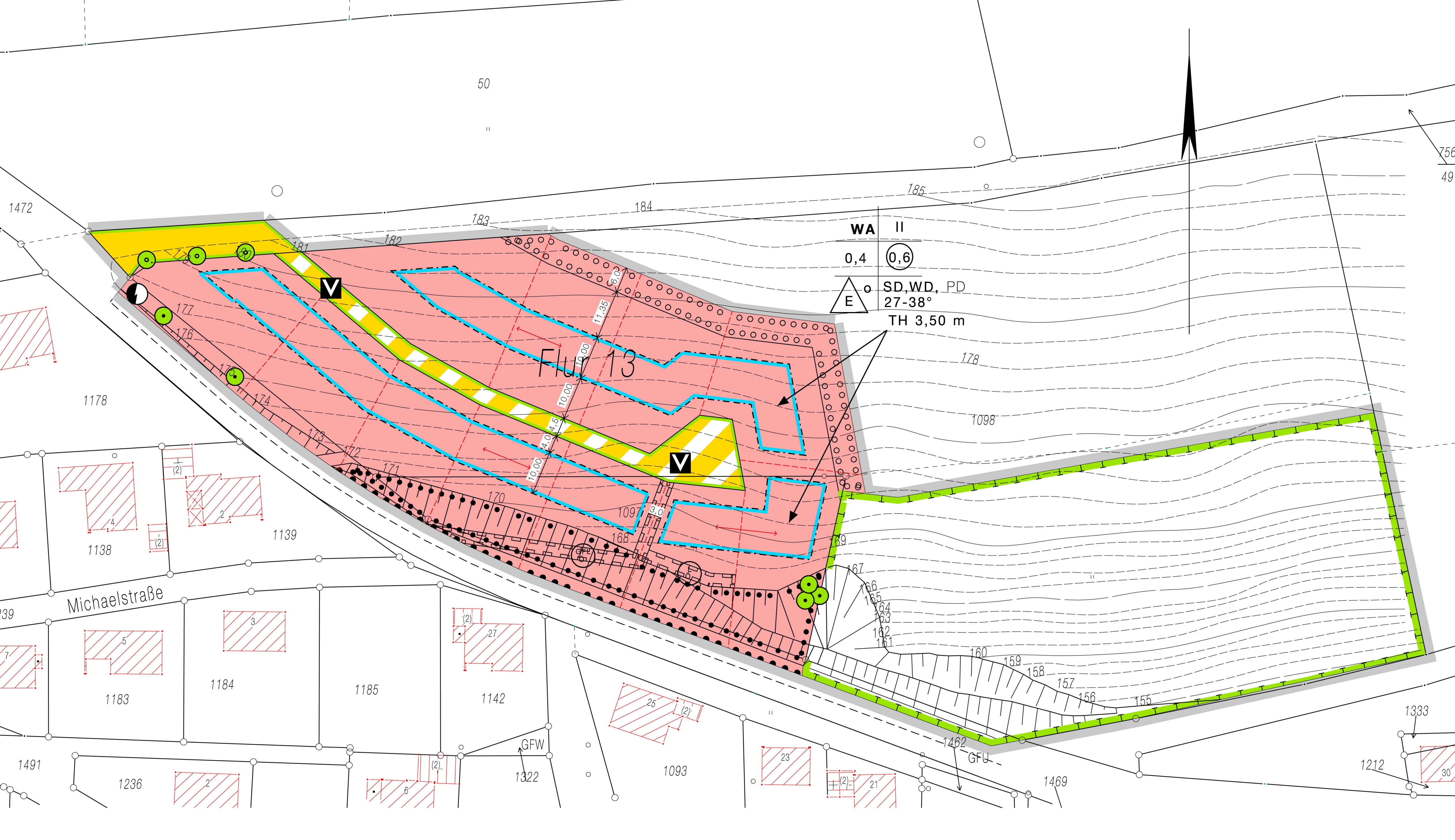




Rechtsgrundlagen	
Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 13.04.2000 (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 30. April 2002	
Dipl. Ing. Hermann-Josef Lenz Öffentl. best. Vermessungsingenieur Wilhelm-Busch-Weg 1 37671 Höxter	gez. Unterschrift Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Planverfasser	
Planungsbüro Dipl.-Ing. Klaus-Peter Kretz Landschaftsarchitekt AKH Rosenstraße 5 34212 Melsungen Melsungen, den 1. Juli 2002	STADT HÖXTER Fachbereich Planen und Bauen Sachgebiet Stadtplanung Höxter, den 1. Juli 2002
gez. Unterschrift Kretz	gez. Unterschrift Gottlieb

Verfahrensvermerke	
Aufstellungsbeschluss	
Dieser Bebauungsplan ist nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz des Rates der Stadt Höxter vom 10. Juli 2002 aufgestellt worden.	
Höxter, den 14. Februar 2003	gez. Unterschrift Franke Technischer Beigeordneter
Öffentliche Auslegung	
Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom 29. Juli 2002 bis 2. September 2002 offengelegen.	
Höxter, den 14. Februar 2003	gez. Unterschrift Franke Technischer Beigeordneter
Satzungsbeschluss	
Dieser Plan ist nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Höxter am 26. September 2002 als Satzung beschlossen worden.	
Höxter, den 14. Februar 2003	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 19. Dezember 2002 örtlich bekanntgemacht worden.	
Höxter, den 14. Februar 2003	gez. Unterschrift Hecker Bürgermeister
Übereinstimmungsvermerk	
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt.	
Höxter, den	Drenkelfluss Stadtammann

Textliche Festsetzungen	
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	
1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)	Die Traufhöhe beträgt 3,50 m und wird bergseits in der Gebäudemitte vom gewachsenen Erreich bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachnaht gemessen.
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
3. Flächen für Nebenanlagen Stellplätze und Garagen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14, 21a BauNVO)	
3.1	Garagen und Stellplätze sind von der Erschließungsstraße gesehen hinter den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. hinter den seitlichen Verlängerungen der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Vor Garagen und seitlich geschlossenen Carports ist ein Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
3.2	Rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen dürfen je Baugrundstück Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur mit einem umbauten Raum von insgesamt bis 30 m ² errichtet werden. Im übrigen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen zulässig.
4. Zahl der Wohnungen	Je Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	
5.1	Die Befestigung privater Erschließungs- und Stellplatzflächen ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig, z.B. mit Drainpflaster, Pflastersteinen mit mindestens 2,5 cm Rasenfuge, Rasengittersteinen, Rasenschutz-Wabe aus Kunststoff und wasserdurchlässigem Asphalt, jeweils auf wasserdurchlässigem Unterbau.
5.2	Auf den Baugrundstücken sind Regenwassersammelanlagen zur Sammlung der Dachabflüsse zu errichten. Je 50 m ² Dachfläche ist ein Fassungsvermögen von 1,0 m ³ vorzusehen. Die Nutzung des hier gesammelten Niederschlagswassers zu häuslichen Zwecken und zur Gartenbewässerung in technisch und rechtlich zulässiger Form ist gestattet. Eine direkte Versickerung des von den Verkehrsflächen ablaufenden Niederschlagswassers in das Grundwasser (Schluckbrunnen) ist nicht zulässig.
6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch Anlage einer Streuobstwiese im Biotopverbund mit den übrigen innerhalb des Plangebietes festgesetzten Gehölzstrukturen das Anpflanzen lokaltypischer Obstbaumsorten (Hochstämme) in einem Abstand von 10,00 m bis 15,00 m vorzunehmen.

7. 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 (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauNVO)	
1. Materialien	In der Dachdeckung und Fassadengestaltung sind glasierte Materialien ausgeschlossen. Der Einbau von Sonnenkollektoren wird zugelassen, soweit diese nicht reflektierend wirken.
2. Dachform / Dachausbildung	Im Plangebiet sind ausschließlich 27 bis 38 Grad geneigte Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung beider Hauptdachflächen zulässig (versetzte Pultdächer jedoch nur, soweit diese die vergleichsweise mögliche maximale Firsthöhe eines symmetrischen Satteldaches nicht überschreiten). Die Hauptfirstrichtung der Gebäude muß parallel zu der Straßenbegrenzungslinie des vorgelagerten Erschließungsstraßenabschnittes gewählt werden; Abweichungen um bis zu 15 Grad in Richtung des Höhenschichtlinienverlaufs sind zulässig.
	Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem Sattel-, Pult- oder Walmdach zu errichten; der Dachneigungswinkel muß zwischen 22 Grad und dem Dachneigungswinkel des Hauptgebäudes betragen. Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze mit einem begrünten Flachdach bzw. dreiseitig offene Carports mit einem Flachdach auch ohne Begrünung ausgeführt werden.
3. Dachaufbauten / Zwerchgiebel	Dachaufbauten und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zum Ortsgang bei Satteldächern bzw. zur Gratlinie bei Walmdächern 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 ergeben.
4. Einfriedungen	Zum öffentlichen Straßenraum sind Grundstückseinfriedungen nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung bis maximal 1,35 m Höhe oder als Heckenanpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen ohne Höhenbegrenzung zulässig. Grundstücksbegrenzende Mauern sind entlang der Heidestraße nicht zulässig, bei den übrigen Grundstücken nur bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m. Sie sind aus regionaltypischem Natursteinmaterial zu errichten.

Hinweise	
1. Verwertung von Erdaushub	Es wird empfohlen, unbelasteten Erdaushub vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und für die Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.
2. Denkmalschutz	Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Höxter und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege; Außenstelle Bielefeld, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungslätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Größere Bodeneingriffe sind 3 Monate, kleinere 1 Monat vor Baubeginn zu melden (§§ 15 und 16 DSchG).
3. Munitionsfunde	Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, daß im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitionseinzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind die Tieflbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Bezirksregierung Detmold, Kampfmittelräumdienst, zu benachrichtigen.

Zeichenerklärung	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)	WA Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1,3 BauGB, § 18 BauNVO)	0,7 Geschosflächenzahl 0,4 Grundflächenzahl III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TH Traufhöhe
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	o offene Bauweise E nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12/14 BauGB)	Elektrozit
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 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 Bäume, Erhaltung Sonstige Planzeichen Umgrenzung der mit Gehrechten G., Fahrschritten F., Leitungsrechten L., Badenrechten B. zu beabsichtigten Flächen zugunsten der Anlieger A. der Erschließungsanlage S. der Öffentlichen S.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Vorgeschlagene Abgrenzung Firstrichtung ND Neigungsdach FD Flachdach SD Satteldach WD Walmdach PD Pultdach 30°+5° Dachneigung

Stadt Höxter Ortschaft Lütmarsen	
Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M 1 : 5000 Ausschnitt aus der DOK, Ausgabe 2000 mit Genehmigung Kreis Höxter	
Satzungsplan	
Bebauungsplan Nr. 10/9 „Südlich des Bolzenweges“	
Gemarkung Lütmarsen, Flur 13	
Maßstab 1: 500	