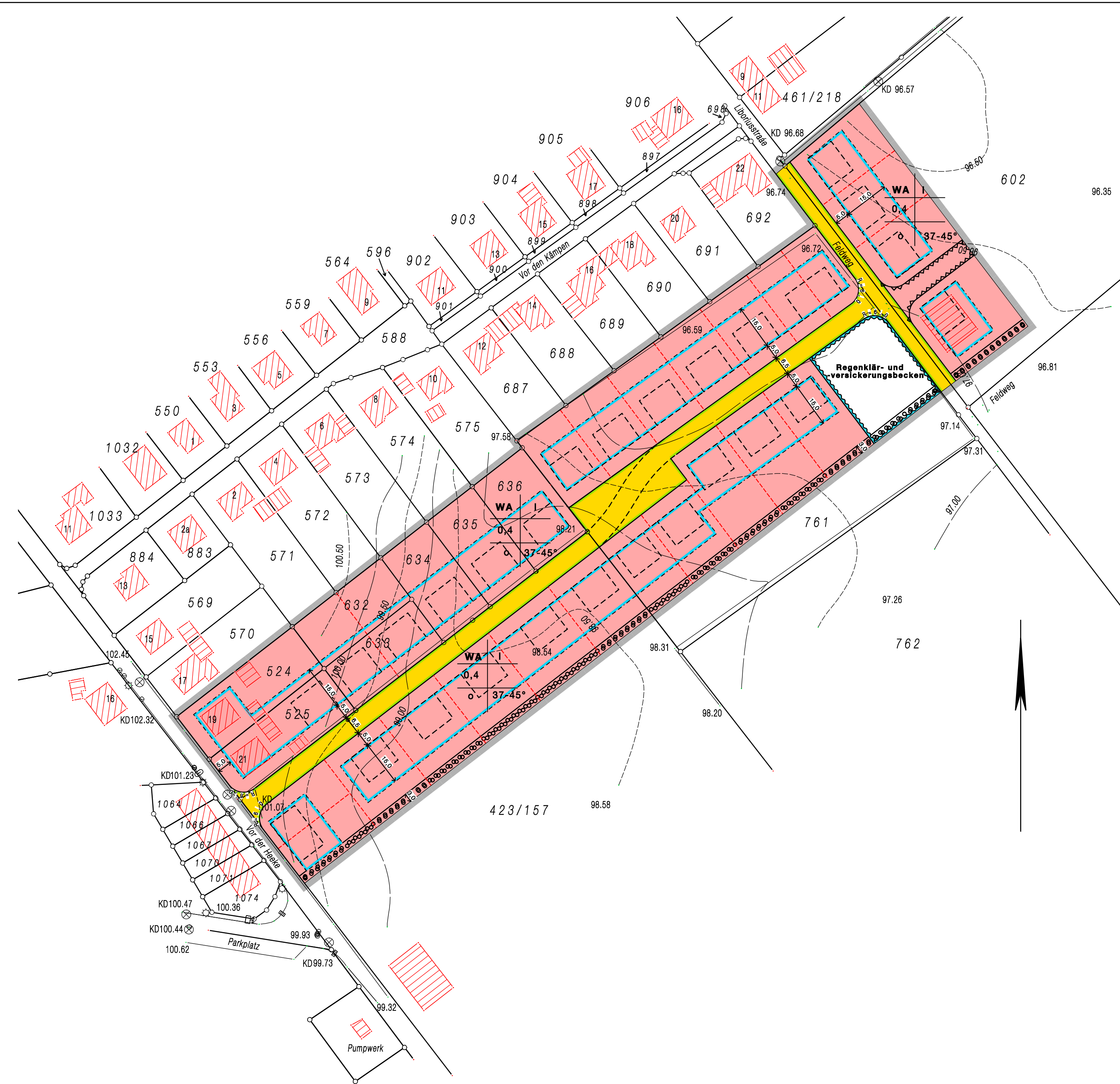




Zeichenerklärung

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. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
--- Baugrenze

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

Verkehrsflächen
--- Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung d. Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung der Flächen und Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Vorgeschlagene Abgrenzung
30°+/-5° Dachneigung

Regenklär- und Versickerungsbecken

Parkplatz

Pumpwerk

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 - BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256).

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

Die städtebauliche Planung ist durch die eingetragenen Maße und den Maßstab der Karte mit genügender Genauigkeit geometrisch festgelegt (soweit keine Maße eingetragen, sind diese der graphischen Darstellung zu entnehmen).

Höxter, den 7. Januar 2002

Dipl. Ing. L. Brunn
Dipl. Ing. J. Kros
Berliner Platz 1a
33034 Brakel

gez. Unterschrift
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

STADT HÖXTER
Fachbereich Planen und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung

Höxter, den 7. Januar 2002

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 12. Dezember 2001 aufgestellt worden.

Höxter, den 7. Januar 2002

gez. Unterschrift
Franke
Technischer Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom 23. Januar 2002 bis 1. März 2002 offengelegen.

Höxter, den 15. März 2002

gez. Unterschrift
Franke
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Plan ist nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Höxter am 25. März 2004 als Satzung beschlossen worden.

Höxter, den 26. März 2004

gez. Unterschrift
Hecker
Bürgermeister

Inkrafttreten

Nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches sind der Beschluss über den Erlass des Bebauungsplanes, der Ort und die Zeit der ständigen Bereithaltung des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die auf Grund des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung erforderlichen Hinweise am 5. Mai 2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Höxter, den 10. Mai 2004

gez. Unterschrift
Hecker
Bürgermeister

Stadt Höxter

Ortschaft Albaxen

Stadt Höxter
entdecken · erleben · erfahren

Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M 1 : 10000

Ausschnitt aus der DGK, Ausgabe 2000 mit Genehmigung Kreis Höxter

Satzungsplan

Bebauungsplan Nr. 1/12

„Heeke“

Gemarkung Albaxen, Flur 15

Maßstab 1: 1000

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten ist die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehene Nutzungsart „Tankstellen“ nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)
 - Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen und je Hausgruppeneinheit ist maximal eine Wohnung zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe darf maximal 4,50 m bezogen auf fertige Gehweghöhe zur Achse Gebäudemitte betragen. Als Traufe gilt jeweils die Schnittkante der äußeren Wandoberfläche mit der Dachhaut.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Garagen und Stellplätze sind von der Erschließungsseite 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 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
 - 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 m² errichtet werden. Im übrigen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren seitlichen Verlängerungen zulässig.
- Naturschutzbezogene Festsetzungen**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
 - Je Baugrundstück ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche (ohne die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum (auch Obstbaum) anzupflanzen.
 - Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mit heimischen Baum- und Strauchgehölzen zu begrünen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NW)

- Dachform/Dachausbildung**

Im Plangebiet sind ausschließlich 30° bis 45° 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 senkrecht oder parallel zu der Straßenbegrenzungslinie des vorgelagerten Erschließungsstraßenabschnitts gewählt werden.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem Sattel- Pult- oder Walmdach zu errichten; der Dachneigungswinkel muß zwischen 22° und dem Dachneigungswinkel des Hauptgebäudes betragen. Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze mit einem begrünten Flachdach bzw. mindestens dreiseitig offene Carports mit einem Flachdach auch ohne Begrünung ausgeführt werden.
- Dachaufbauten/Zwerggiebel**

Dachaufbauten und Zwerggiebel müssen einen Mindestabstand von 2,00 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 Zwerggiebeln darf je Dachseite maximal die Hälfte der Trauflänge der betreffenden Dachseite betragen.
- Einfriedungen**

Die Vorgärten aller Baugrundstücke dürfen nur durch maximal 1,35 m hohe Vorrichtungen wie lebende Hecken mit nicht sichtbaren Drahtzäunen, mit Rankpflanzen bewachsene Natur- oder Ziegelmauern bzw. Pflanzsteine oder durch Holzzäune eingefriedet werden.

Hinweise

- 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. Die Entdeckungsslatte ist mindestens drei Tage in unverändertem Zustand zu erhalten. Größere Bodeneingriffe sind drei Monate, kleinere einen Monat vor Baubeginn zu melden (§ 15 und 16 DSchG).
- Verkehrsflächen**

Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahr- und Gehflächen, Pflanzbeete oder ähnliches, bleibt den seitens der Stadt Höxter zu erarbeitenden Ausbauplänen, die mit den Trägern öffentlicher Belange und den Anliegern abgestimmt werden, vorbehalten.
- Munitionsfunde**

Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grund sind die Tiefbauarbeiten 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.