Textliche Festsetzungen

(§ 9 Baugesetzbuch, § 81 Landesbauordnung NW)

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die in § 4 Abs. 3 Ziff. 2 - 5 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 Ziff. 2 - 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. In den WA (I) o-Gebieten ist nur eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig, in denen gem. § 22 Abs. 2 nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen.
Die Hauptgebäude dürfen hier nur mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern, deren Neigungen 32° bis 38° betragen, errichtet werden. Bei den Hauptgebäuden dürfen die Drempelhöhen 0,60 m nicht überschreiten. Zur Belichtung der Dachgeschoßräume sind neben Fenstern in den Giebelwänden auch Fenster in Dachaufbauten (Gauben) zulässig. Die Dachaufbauten dürfen je Dachseite jedoch eine Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge und einen Mindestabstand der Gaube vom Ortgang von 3,00 m nicht überschreiten.

3. In den WA I o-Gebieten ist nur eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig, in denen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen.
Bedingt durch die Hanglage der Grundstücke in den v.g. Baugebieten können die Wohngebäude zur Talseite hin mit einem zusätzlichen Sockelgeschoß errichtet werden, die jedoch nicht als Vollgeschosse i.S.v. § 2 Abs. 5 Landesbauordnung NW zählen dürfen, d.h., diese Sockelgeschosse dürfen max. 1,60 m i.M. über natürliche Geländeoberfläche hinausragen.
Die Hauptgebäude dürfen hier nur mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern, deren Neigungen 32° bis 38° betragen, errichtet werden. Bei den Hauptgebäuden dürfen die Drempelhöhen 0,60 m nicht überschreiten. Zur Belichtung der Dachgeschoßräume sind neben Fenstern in den Giebelwänden auch Fenster im Dachaufbau (Gauben) zulässig. Die Dachaufbauten dürfen je Dachseite jedoch eine Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge und einen Mindestabstand der Gaube vom Ortgang von 3,00 m nicht überschreiten.

4. In den WA II o- und WA II* o-Gebieten ist eine max. zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen hier nur Einzelhäuser errichtet werden.
Bedingt durch die Hanglage der Grundstücke in den v.g. Baugebieten und der festgesetzten Gebäude- bzw. Traufhöhen kann vielfach das untere Vollgeschoß nur als Sockelgeschoß errichtet werden.
Die Hauptgebäude dürfen hier nur mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern, deren Neigungen 32° bis 38° betragen, errichtet werden. Die jeweiligen Drempelhöhen dürfen 0,60 m nicht überschreiten.
Zur Belichtung der Dachgeschoßräume sind neben Fenstern in den Giebelwänden auch Fenster in Dachaufbauten (Gauben) zulässig. Die Dachaufbauten dürfen je Dachseite jedoch die Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge und den Mindestabstand der Gaube vom Ortgang von 3,00 m nicht überschreiten.

5. In den WA (II) o-Gebieten ist nur eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig, in denen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen.
Bedingt durch die Hanglage vieler Grundstücke in den v.g. Baugebieten und der festgesetzten Gebäude- bzw. Traufhöhen kann vielfach das untere Vollgeschoß nur als Sockelgeschoß errichtet werden.
Die Hauptgebäude dürfen hier nur mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern, deren Neigungen 32° bis 38° betragen, errichtet werden. Die jeweiligen Drempelhöhen dürfen 0,60 m nicht überschreiten.
Zur Belichtung der Dachgeschoßräume sind neben Fenstern in den Giebelwänden auch Fenster in Dachaufbauten (möglichst einzelne Standgauben) zulässig. Die Dachaufbauten dürfen je Dachseite jedoch die Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge und den Mindestabstand der Gaube vom Ortgang von 3,00 m nicht überschreiten.

6. In den WA (II) o-Gebieten ist nur eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, in denen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen, zulässig.
Die Hauptgebäude dürfen hier nur mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern, deren Neigungen 32° bis 38° betragen, errichtet werden. Die Drempelhöhen dürfen 0,60 m nicht überschreiten.
Zur Belichtung der Dachgeschoßräume sind neben Fenstern in den Giebelwänden auch Fenster in Dachaufbauten (möglichst einzelne Standgauben) zulässig. Die Dachaufbauten dürfen je Dachseite jedoch die Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge und den Mindestabstand der Gaube vom Ortgang von 3,00 m nicht überschreiten.

7. Die in den v.g. jeweiligen Baugebieten unverbindlich eingezeichneten Gebäudeumrisse sind mit einer Firstrichtung versehen. Diese Firstrichtung (Stellung der baulichen Anlage, § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB) ist verbindlich.

8. Die in der Zeichenerklärung dieses Planes festgesetzten Gebäudehöhen sind die maximalen Höhender unteren Dachkante (Traufe) über Geländeoberfläche, die in Höhe der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite i.M. über Geländeoberfläche hinausragen dürfen.

9. In den allen Baugebieten sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze und Garagen auf der nicht überbaubaren Fläche unzulässig. Ausgenommen sind hiervon überdachte Freisitze, Pergolen, Gartengeräthäuser, Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke sowie Müllboxen und Trafostationen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB).

10. Bei der Herstellung der Verkehrsflächen werden sich aufgrund der schwierigen, zum Teil starken Neigung des Geländes Höhenunterschiede zwischen den Verkehrsflächen und den angrenzen Vorgartenflächen nicht immer vermeiden lassen. Diese Höhenunterschiede werden beim Straßenbau als Böschungen im Steigungsverhältnis 1 : 2,5 (Höhe zur Länge) in den den Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen (Vorgärten) angelegt und sind seitens der Anlieger zu dulden.

11. Die Vorgärten aller Baugrundstücke dürfen nur durch max. 0,70 m hohe lebende Hecken, die durch nicht sichtbare Drahtzäune verstärkt werden dürfen, eingefriedigt werden.
Die Vorgärten der Grundstücke, die aufgrund der starken Neigung des Geländes und des Straßenbaues stärker als 1 : 2,5 (ca. 22°) geneigt sind, dürfen auch durch Stützmauern eingefriedigt werden, deren Höhe 0,70 m nicht überschreiten darf.

12. Die am Südrand des Geltungsbereiches festgesetzte Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen dient dem Schutz der nördlich angrenzenden Wohngebiete vor Schallimmissionen, die von der südlich angrenzenden Kreisstraße 48 ausgehen können. Innerhalb dieser Flächen sind Lärmschutzanlagen, wie Wall, Wand oder beide in Kombination, in einer Höhe von 3,50 m über Gradientenhöhe der v.g. Kreisstraße so zu errichten, daß diese Lärmschutzanlagen zeitgleich mit den Wohngebäuden fertigzustellen sind. Außerdem ist auf den v.g. Flächen eine Bepflanzung aus verschiedenen heimischen standortgerechten Laubgehölzen - ein Strauch pro 1,5 m² und ein Baum pro 30 m² zu bepflanzende Fläche - durchzuführen und dauernd zu erhalten.

13. Um die durch die Errichtung der Wohngebäude und Garagen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft - visuelle und Versiegelung - mildern und letztendlich ausgleichen zu können, wird festgesetzt, daß

a) die am Westrand des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzte Ausgleichsfläche, die weit bis in das Baugebiet hineinreicht, als extensiv genutztes Grünland erhalten bleibt. Falls die Flächen nicht extensiv beweidet werden, dürfen sie einmal jährlich, und zwar ab 15. September, gemäht werden.
Der vorhandene Strauch- und Baumbestand auf den v.g. Flächen ist zu erhalten und anzureichern.

b) auf den Baugrundstücken, an deren Rändern streifenartige Flächen mit einem Pflanzgebot festgesetzt sind, mehrreihige Strauch- und Baumbepflanzungen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, hier sind auch Obstgehölze und Beerensträucher gestattet, durchgeführt und auf Dauer erhalten werden, und zwar 1 Strauch pro 1,5 qm und 1 Baum pro 30 qm zu bepflanzende Fläche,

c) auf den Baugrundstücken, an deren Rändern streifenartige Flächen mit einem Bindungsgebot für vorhandene Strauch- und Baumbepflanzungen festgesetzt sind, diese auf Dauer erhalten und ggfls. nachgepflanzt werden,

d) auf den Baugrundstücken, auf denen keine Flächen für ein Pflanz- oder Bindungsgebot festgesetzt sind, sowohl im Vorgartenbereich als auch im rückwärtigen Nutzgartenbereich jeweils ein hochstämmiger Obstbaum - Sorten entsprechend der Empfehlung von Obstsorten zum Streuobstwiesenprogramm - angepflanzt und auf Dauer erhalten wird,

e) auf allen Baugrundstücken die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für bauliche und sonstige Anlagen sowie für Zufahrten, Abstellplätze und Wege, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind,

f) die v.g. Zufahrten, Abstellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Materialien gebaut werden und

g) die Niederschlagswässer, die auf den Gebäudedächern niedergehen, möglichst im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke wieder dem Grundwasser zugeführt werden.

14. Als Ausgleich für die mit dem Bau der Erschließungsstraßen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 8 ff Bundesnaturschutzgesetz und § 4 Landschaftsgesetz NW wird gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB festgesetzt, daß auf den beiden am Nordrand des Geltungsbereiches gelegenen Ausgleichsflächen jeweils eine Obstwiese mit Hochstamm-Obstbäumen (Äpfel, Birnen, Walnuß, Zwetschge, Kirsche u.ä. - Sorten entsprechend dem Obstwiesenprogramm NW -) angelegt wird. Die Obstbäume sind in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen und gegen Windwurf zu schützen. Als Unterkultur, die nicht gedüngt werden darf, ist Wiese vorgesehen, die zweimal im Jahr, und zwar jeweils ab 15. Juni und ab 15. September, zu mähen ist. Das Mähgut ist abzufahren.

Hinweise:

1. Dieser Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Vorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen gem. § 30 Baugesetzbuch sowie die Grenzen von Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben und sonstige Vorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen, gelten nicht die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 1 - 4 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW), sondern § 25 Abs. 5 StrWG NW.

2. Werbung, die geeignet ist, den Verkehr auf der Kreisstraße 48 anzusprechen und ihn abzulenken, ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

3. Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege, Parkplätze, Pflanzbeete o.ä. soll seitens der Stadt Beverungen später aufzustellenden Ausbauplänen, die sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen sind, vorbehalten bleiben.

4. Die verschiedenen im räumlichen Geltungsbereich dieses Planes festgesetzten 3 m breiten Fußwege sind durch geeignete bauliche Maßnahmen wie Stufen, Halbschranken o.ä. für den durchfahrenden Verkehr zu sperren.

5. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Beverungen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

6. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, daß im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden oder verdächtige dunkle Bodenverfärbungen festgestellt werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidenten Detmold zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Mass der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Baugebiet		Zahl der Vollgeschosse zwingend	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Baumassenzahl BMZ	Bauweise
WA I o	Allgemeines Wohngebiet	–	1	0,4	0,5		offen
WA (I) o	" "	1	–	0,4	0,5		offen
WA II o	" "	–	2	0,4	0,8		offen
WA II* o	" "	–	2	0,4	0,6		offen
WA (II*) o	" "	2	–	0,4	0,8		offen
WA (II) o	" "	2	–	0,4	0,8		offen

Baugestaltung

	Hauptgebäude Höhe*	Nebengebäude Höhe*	Drempelhöhe i.m. max	Hauptgebäude Dachneigung	Nebengebäude Dachneigung	Dachaufbauten	Dachdeckung	Einfriedigungen
WA I o	4,5	3,0	0,6	32-38	32-38	s. Text	rot oder dunkelrot	s. Text
WA (I) o	3,5	3,0	0,6	32-38	32-38	s. Text	rot oder dunkelrot	s. Text
WA II o	4,5	3,0	0,6	32-38	32-38	s. Text	rot oder dunkelrot	s. Text
WA II* o	6,0	3,0	0,6	32-38	32-38	s. Text	rot oder dunkelrot	s. Text
WA (II*) o	7,0	3,0	0,6	32-38	32-38	s. Text	rot oder dunkelrot	s. Text
WA (II) o	6,0	3,0	0,6	32-38	32-38	s. Text	rot oder dunkelrot	s. Text

*max. Traufhöhe bzw. Gesamthöhe über Geländeoberfläche (s. textl. Festsetzungen)

Firststellung u. Dachform:
- Unverbindliche Baukörperangabe mit verbindlicher Firstrichtung
- Unverbindliche Baukörperangabe mit verbindlicher Hauptfirstrichtung
- Garage, unverbindliche Baukörperangabe
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- FD Flachdach
- BD Beliebige Dachform

Linien und Flächen

- Plangebietsgrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanl.
- Wasser
- Elektrizität
- Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Flächenhafte Strauch- u. Baumbepfl.
- Baum
- Bindungsgebot gem. § 9 Abs 1 Nr. 25 b BauGB
- Flächenhafte Strauch- u. Baumbepfl.
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Grundbuchamtlich einzutragendes Kanalrecht zu Gunsten der Stadt
- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegleitgrün
- Verkehrsberuhigter Strassenabschnitt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreiecke Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die innerhalb dieser Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist gegebenenfalls abzutragen.

ERLÄUTERUNGEN

- Gemeindegrenzen
- Gemarkungsgrenzen
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen m. Grenzpunkt
- Geplante Eigentumsgrenzen unverbindlich
- Höhenlinie
- Hohenpunkt
- Böschungen
- Strassenachse
- Sonst. Messungslinie
- Regenwasser Mischwasser
- Schmutzwasserkanal
- Kanalschacht

Vorhandene Gebäude und Geschosszahl
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen

AUFHEBUNGEN

KREIS HÖXTER

STADT BEVERUNGEN

Ortschaft Beverungen

Gemarkung Beverungen — Flur 4 u. 7

Bebauungsplan Nr. 17

M 1:1000 — 3. Ausfertigung

Grösse des Plangebietes: ca. 11.65 ha

Katasterstand:

Entwurfsbearbeitung: Kreis Höxter, Planungsamt, Der Oberkreisdirektor, Höxter, den 25.07.1994 i.A.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Aktenzeichen: 12.07.1994 — Kreis Höxter, Katasteramt, Der Oberkreisdirektor, Höxter, den 27.07.1994 i.A.

Die stadtebauliche Planung ist durch die eingetragenen Masse und den Masstab der Karte mit genügender Genauigkeit geometrisch festgelegt. Sowiest keine Masse eingetragen, sind diese der graphischen Darstellung zu entnehmen.
Kreis Höxter, Katasteramt, Der Oberkreisdirektor, Höxter, den 27.07.1994 i.A.

Dieser Bebauungsplan ist gemäss §2 (1) des BauGB i.d.F.v. 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) durch Beschluss des Rates der Stadt vom 25.03.1991 aufgestellt worden. Beverungen, den 29.07.1994 — (Pröbsting) stellv. Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3(2) BauGB vom 01.08.1994 bis 01.09.1994 öffentlich ausgelegen. Beverungen, den 07.09.1994 — (Vogt) Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäss § 10 BauGB vom Rat der Stadt am 14.09.1994 als Satzung beschlossen worden. Beverungen, den 27.09.1994 — (Lütsche) Bürgermeister

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 28.DEZ.94 angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 28.DEZ.94 Az. 35.21.11.1-40/16-54. Detmold, den 28.DEZ.94 — Regierungspräsident, Im Auftrage

Gemäss §12 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann am 9. JAN. 1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. Beverungen, den 4. JAN. 1995 — gez. Frischemeyer, Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom 25. Juli 1994 wird bescheinigt. Höxter, den 5. Okt. 1994 — Kreis Höxter, Planungsamt, Der Oberkreisdirektor

RECHTSGRUNDLAGE:
§§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); § 81 Abs. 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984 (GV.NW. S. 419 bzw. S. 532), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.06.1992 (GV.NW. S. 323) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das v.g. Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz.

KARTENGRUNDLAGE: