

**Planzeichenerklärung:**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- MD Dorfgebiete (überbauene Grundstücksfläche)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Baugrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**6. Verkehrsflächen**

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

**15. Sonstige Planzeichen**

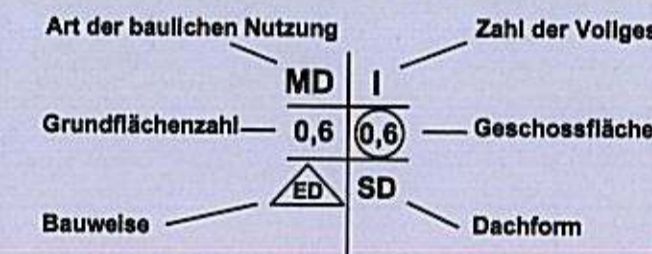
- Umgranzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier für spätere Erschließungsarbeiten)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Firststellung und Dachform**

- unverbindliche Baukörperangabe mit verbindlicher Hauptfirstrichtung
- Garage, unverbindliche Baukörperangabe

- SD Satteldach
- WD Walmdach

**Erklärung der Nutzungsschablone:**



**Textliche Festsetzungen:**

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

**Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein Dorfgebiet I.S. von § 5 BauNVO. Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 Abs. 5, 6, 8, 1 V.m. § 5 BauNVO folgendes bestimmt:

**1. Im Dorfgebiet MD sind allgemein zulässig:**

- Kleinanbauten einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Tank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Gartenbetriebe.

**Nicht zulässig sind in dem Dorfgebiet MD:**

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Tankstellen und
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO.

**Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

- 2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Die Wandhöhen dürfen max. 4,0 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (an der Traufseite) im rechnerischen Mittel oder bis zum oberen Abschluss mit der Wand an der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudes. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt. Bedingt durch die Hanglage des Baugebietes können die Gebäude zur Talsohle mit einem zusätzlichen Sockelgeschoss (zusätzlich zu der o.g. Wandhöhe) errichtet werden. Die Sockelgeschosse dürfen jedoch nicht als Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 5 BauO NW ausgeführt werden, d.h. die Sockelgeschosse dürfen max. 1,80 m im Mittel über die Geländeoberfläche hinausragen.

**3. Im Geltungsbereich sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.**

**Gestaltung der baulichen Anlagen**

- 4. Im Plangebiet ist eine Dachneigung von 38° bis 45° bei Hauptgebäuden und von 0° bis 45° bei Nebengebäuden zulässig.
- 5. Die Vorgärten aller Baugrundstücke dürfen nur durch max. 1,0 m hohe Vorrichtungen, wie lebende Hecken mit nicht sichtbaren Drahtzäunen, mit Rankpflanzen bewachsene Naturstein- oder Ziegelmauern oder durch Holzzäune eingefriedet werden.
- 6. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverleitzschreite, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m² umbauten Raum pro Baugrundstück.
- 7. Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind nur rote Dachpfannen zulässig.

**Minimierungsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft**

- 8. Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
  - a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahren wasserdrainagefähig zu gestalten.
  - b) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
  - c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

**Ausgleichsmaßnahmen**

- 9. Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden den öffentlichen Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauung und Versiegelung erfolgen, zugeordnet und gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 a BauGB festgesetzt:
  - auf der städteigenen Fläche zwischen der B 84 und den Bahngleisen, unmittelbar nördlich des Hügelbachs und westlich der Aa (Gemarkung Bad Driburg, Flur 17 Flurstücke 97, 180 und 209) ist eine bisher als Acker genutzte Fläche in einer Größe von 128 m² zu einem extensiv bewirtschafteten Grünland zu entwickeln. Die Bewirtschaftungsauflagen sind an den Bestimmungen des Kreislandschaftsprogramms zu orientieren (keine Verwendung von Dünger und Bioziden, Einschränkung der Beweidungsdichte und des Beweidungszeitraumes etc.). Die Maßnahme ist in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Höxter durchzuführen.
- 10. Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauung und Versiegelung erfolgen, zugeordnet und gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 a BauGB festgesetzt:
  - auf der städteigenen Fläche zwischen der B 84 und den Bahngleisen, unmittelbar nördlich des Hügelbachs und westlich der Aa (Gemarkung Bad Driburg, Flur 17 Flurstücke 97, 180 und 209) ist eine bisher als Acker genutzte Fläche in einer Größe von 3.108 m² zu einem extensiv bewirtschafteten Grünland zu entwickeln. Die Bewirtschaftungsauflagen sind an den Bestimmungen des Kreislandschaftsprogramms zu orientieren (keine Verwendung von Dünger und Bioziden, Einschränkung der Beweidungsdichte und des Beweidungszeitraumes etc.). Die Maßnahme ist in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Höxter durchzuführen.

**Hinweise:**

- 1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 19 und 18 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bad Driburg oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungslage 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Vor der Bebauung ist eine archäologische Untersuchung erforderlich, die etwa 8 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Bereich der künftigen Verkehrsflächen erfolgen kann.
- 2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munition-Einzelfundstellen auftreten können. Nach Auswertung von Luftbildern ist der nördliche Bereich des Plangebietes vermutlich bombardiert worden. Daher ist eine systematische Überprüfung dieser Flächen erforderlich. Das weitere sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kernfriedhofsdienst der Bezirksregierung Detmold zu benachrichtigen.
- 3. Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fußwege, Fußwege, Parkplätze u.a. soll bei Bedarf einem seitens der Stadt Bad Driburg später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.

**Erläuterungen:**

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
- geplante Eigentumsgränze
- unverbindlich
- Höhenlinie
- Höhenpunkt
- Böschungen
- Straßenscheit
- vorhandene Gebäude
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garage

**Rechtsgrundlagen:**

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245)  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch OLG-Verwaltungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)  
 BauNVO vom 20.06.1962 (BGBl. I S. 428) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468, 470)  
 Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
 § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 235), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2000 (GV. NRW. S. 439)

**Entwurfsbearbeitung:** KREIS HÖXTER, Abteilung Planen

Höxter, den 02.02.2005  
 Der Landrat Im Auftrag: *Jasper*

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung. Der Gebäudebestand ist nicht Bestandteil der Bescheinigung.

Katasterstand: August 2004 KREIS HÖXTER; Abteilung Grundstückskataster  
 Höxter, den 14.09.2005  
 Der Landrat Im Auftrag: *Levy*

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

Höxter, den 14.09.2005 KREIS HÖXTER; Abteilung Grundstückskataster  
 Der Landrat Im Auftrag: *Levy*

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch OLG-Verwaltungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), durch Beschluss des Rates der Stadt Bad Driburg vom 25.11.2002 und aufgestellt worden. Bad Driburg, den 05.12.2002, *Stadt Bad Driburg Der Bürgermeister*

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, berichtigt am 16.01.1998, geändert durch OLG-Verwaltungsänderungsgesetz vom 23.07.2002, vom 17.05.2005 bis 17.06.2005 einschließlich öffentlich ausliegen. Bad Driburg, den 20.06.2005, *Stadt Bad Driburg Der Bürgermeister*

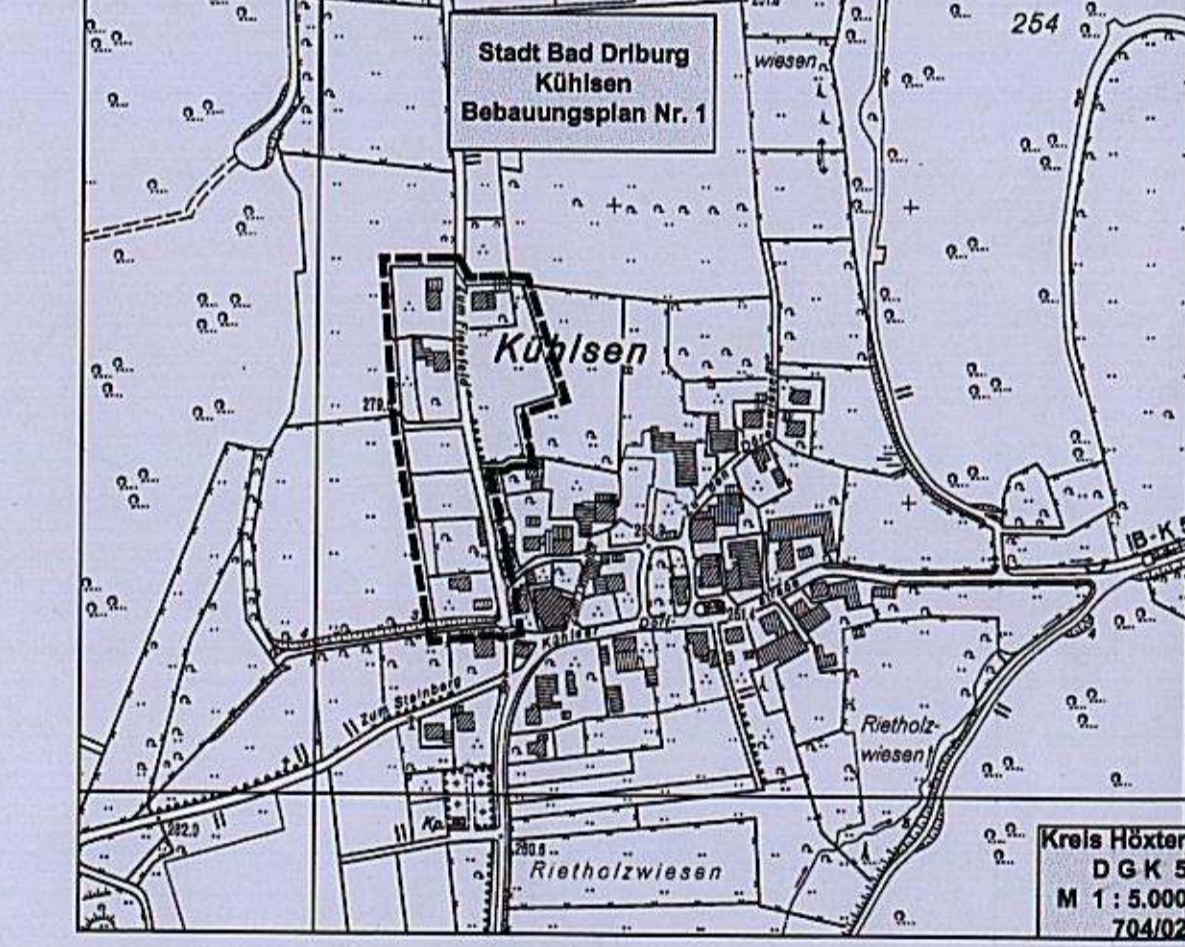
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, berichtigt am 16.01.1998, geändert durch OLG-Verwaltungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 vom Rat der Stadt Bad Driburg am 23.08.2005 als Satzung beschlossen worden. Bad Driburg, den 30.08.2005, *Stadt Bad Driburg Der Bürgermeister*

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, berichtigt am 16.01.1998, geändert durch OLG-Verwaltungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 21.09.2005 Ortsüblich bekanntgemacht worden. Bad Driburg, den 23.09.2005, *Stadt Bad Driburg Der Bürgermeister*

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar einschließlich der nach der Offenlegung erfolgten Änderungen wird bescheinigt.

Höxter, den 06. Sep. 2005 KREIS HÖXTER, Abteilung Planen  
 Der Landrat Im Auftrag: *Jasper*

**Plangebietgröße ca. 1,7 ha**



**KREIS HÖXTER**  
**STADT BAD DRIBURG**  
**Ortschaft Kühlsen**  
**Gemarkung Kühlsen Flur 1 und 2**  
**Bebauungsplan Nr. 1**

**4. Ausfertigung M 1:1.000**