



Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 8 Landesbauordnung NW
Art der baulichen Nutzung

- 1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S. von § 4 Bauutzungsverordnung (BauNVO). Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 Abs. 5, 6, 8 i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

In dem allgemeinen Wohngebiet **WA** sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zugelassen gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Die max. Gebäudehöhe ist abhängig von der Zahl der Vollgeschosse. Bei eingeschossiger Bebauung dürfen die Wandhöhen max. 4,0 m betragen, bei zweigeschossiger Bebauung max. 6,5 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut am Traufpunkt im rechnerischen Mittel oder bis zum oberen Abschluss mit der Wand an der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudesite. 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 BauNVO ausgeführt werden, d.h. die Sockelgeschosse dürfen max. 1,80 m im Mittel über die Geländeoberfläche hinausragen.

- 3. Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4. In dem Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen**
- 5. Dachaufbauten dürfen die Dachseite eine Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gauben vom Ortsgang beträgt 2 m.
- 6. Im Plangebiet ist eine Dachneigung von 30° bis 45° bei Hauptgebäuden und von 0° bis 45° bei Nebengebäuden zulässig.
- 7. Die Vorgärten aller Baugrundstücke dürfen nur durch max. 1,3 m hohe Vorrichtungen, wie lebende Hecken mit nicht sichtbaren Drahtzäunen, mit Rankpflanzen bewachsene Naturstein- oder Ziegelmauern oder durch Holzzaune eingefriedet werden.
- 8. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverleihschächte, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m² umbauten Raum pro Baugrundstück.
- 9. Auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke, die außerhalb der OD an der L 953 liegen, sind bauliche Anlagen in einem Abstand von 10 m, gemessen vom äußersten Fahrbahndrand der Landstraße, nicht zulässig. Ausnahmen sind in Absprache mit der Stadt Bad Driburg und dem Straßenbauauftraggeber möglich.
- 10. Für die Dachdeckung sind entweder nur rote oder nur schwarze Dachpfannen zulässig.

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

- 11. Als Minimierungsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 14 und 25 BauNVO folgende Bestimmungen:
 - a) Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserundurchlässig 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 hochstammiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- 12. 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 BauNVO festgesetzt:
 - auf der stadteigenen Fläche zwischen der B 64 und den Bahngleisen, unmittelbar nördlich des Hilgenbachs 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 7.037 m² zu einem extensiv bewirtschafteten Grünland zu entwickeln. Die Bewirtschaftungsauflagen sind an den Bestimmungen des Kreisgrünlandförderungsprogramms 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.
- 13. 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 BauNVO festgesetzt:
 - auf der stadteigenen Fläche zwischen der B 64 und den Bahngleisen, unmittelbar nördlich des Hilgenbachs und westlich der Aa (Gemarkung Bad Driburg, Flur 17 Flurstücke 97, 190 und 209) ist eine bisher als Acker genutzte Fläche in einer Größe von 1.732 m² zu einem extensiv bewirtschafteten Grünland zu entwickeln. Die Bewirtschaftungsauflagen sind an den Bestimmungen des Kreisgrünlandförderungsprogramms 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. Auf die Innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege, Parkplätze u.ä. soll bei Bedarf einem späteren Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abgestimmt ist, vorbehalten bleiben.
- 2. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenkunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 18 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bad Driburg oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungstätigkeit 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.
- 3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munition-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechendem Vorzicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.
- 4. Das Plangebiet liegt in der Zone IV des Helikopterschutzbereiches Bad Driburg - Bad Herrenalb, festgesetzt mit Verordnung vom 07.10.1975. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Planzeichenerklärung:

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (überwiegend Grundstücksfläche)
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 0.4** Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 0.8** Grundflächenzahl (GRZ)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- 3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze**
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 6. **Verkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Regenrückhaltebecken
 - Elektrizität

- 13. **Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 15. **Sonstige Planzeichen**
 - mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Firststellung und Dachform**
 - unverbindliche Baukörperangabe mit unverbindlicher Firstrichtung
 - Garage, unverbindliche Baukörperangabe
 - SD** Satteldach
 - WD** Walmdach

Erklärung der Nutzungsschablone:

- Art der baulichen Nutzung **WA II** Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl **0.4 (0.8)** Geschossflächenzahl
- Bauweise **ED SD** Dachform

Sichtdreieck; von Bebauung freizuhaltende Fläche

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Gegenstände, bauliche Anlagen und Anpflanzungen von 0,70 m bis 2,50 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnoberfläche, nicht zulässig.

Sichtbehinderndes Gelände ist gegebenenfalls abzutragen.

Erläuterungen:

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

Rechtsgrundlagen:

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245)
§ 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch OLG-Vertragsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Bauutzungsverordnung (BauUV) vom 28.05.1982 (BGBl. I S. 420) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1998 (BGBl. I S. 486, 479)
Planungsbezugsverordnung 1991 (PlanV 80) 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. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Entwurfsbearbeitung: KREIS HÖXTER, Abteilung Planen

Höxter, den 08.08.2004
Der Landrat Im Auftrag: *Jayme*

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.
Katasterstand: Juli 2003 KREIS HÖXTER, Abteilung Grundstückskataster
Höxter, den 05. April 2005 Im Auftrag: *Lüwig*
Der Landrat

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 05. April 2005 KREIS HÖXTER, Abteilung Grundstückskataster
Der Landrat Im Auftrag: *Lüwig*

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch OLG-Vertragsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), durch Beschluss des Rates der Stadt Bad Driburg vom 24.03.2005 aufgestellt worden.
Bad Driburg, den 27.03.2005
Stadt Bad Driburg Der Bürgermeister *[Signature]*

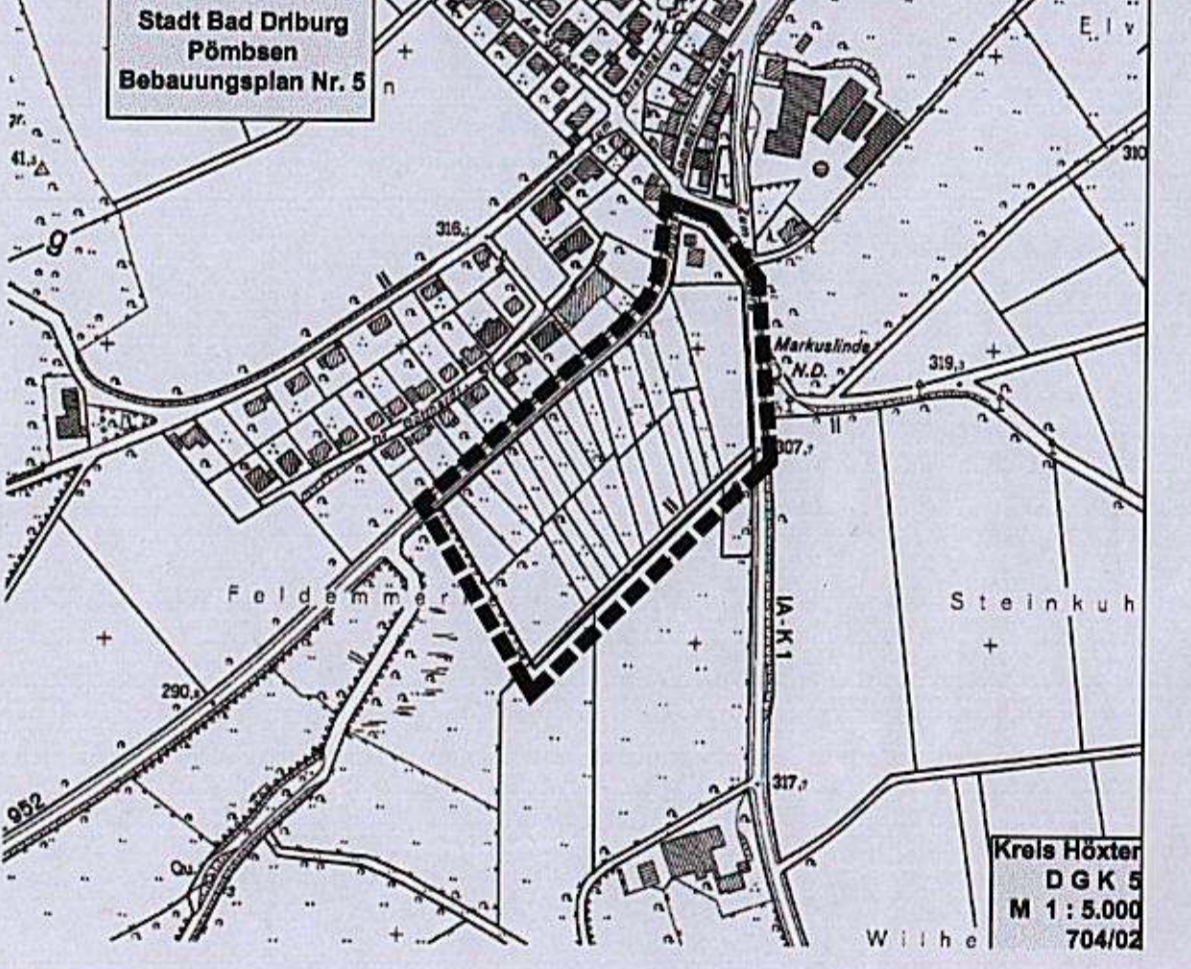
Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, berichtigt am 16.01.1998, zuletzt geändert durch OLG-Vertragsänderungsgesetz vom 23.07.2002, vom 16.03.2004 bis 18.10.2005 einschließlich öffentlich ausgestellt.
Bad Driburg, den 21.10.2004
Stadt Bad Driburg Der Bürgermeister *[Signature]*

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, berichtigt am 16.01.1998, zuletzt geändert durch OLG-Vertragsänderungsgesetz vom 23.07.2002 vom Rat der Stadt Bad Driburg am 22.03.2005 als Satzung beschlossen worden.
Bad Driburg, den 02.03.2005
Stadt Bad Driburg Der Bürgermeister *[Signature]*

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, berichtigt am 16.01.1998, zuletzt geändert durch OLG-Vertragsänderungsgesetz vom 23.07.2002 ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 31.03.2005 öffentlich bekanntgemacht worden.
Bad Driburg, den 01.04.2005
Stadt Bad Driburg Der Bürgermeister *[Signature]*

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar einschließlich der nach der Offenlegung erfolgten Änderungen wird bescheinigt.
Höxter, den 09.03.2005 KREIS HÖXTER, Abteilung Planen
Der Landrat Im Auftrag: *Jayme*

Plangebietsgröße ca. 2,9 ha



KREIS HÖXTER
STADT BAD DRIBURG
Ortschaft Pömbsen
Gemarkung Pömbsen Flur 5
Bebauungsplan Nr. 5

4. Ausfertigung M 1:1000