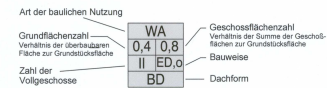


**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Algemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
    - Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
  - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
    - Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - ED Einzel- und Doppelhäuser
  - o offene Bauweise
  - BD beliebige Dachform
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze
- Verkehrsrflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
  - öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Graben
- Sonstige Planzeichen**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Erklärung der Nutzungsschablone:**



**Änderungen nach der 1. Offenlage**  
 Änderungen der textlichen Festsetzungen und Hinweise nach der 1. Offenlage in rot.  
 Zeichnerische Festsetzungen gegenüber der 1. Offenlage geändert

**Entwurfsbearbeitung:** Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Höxter, den 28.10.2019  
 Der Landrat  
 Im Auftrag: *Ludwig Ertl*

Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.  
 Katasterstand: Juni 2018

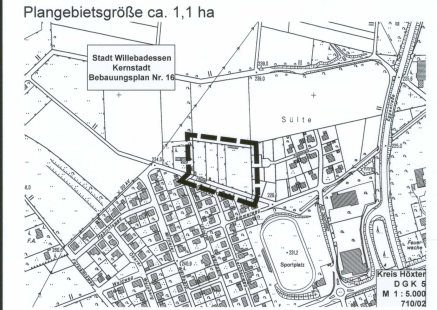
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Willebadessen vom 05.09.2018 aufgestellt worden.

Willebadessen, den  
 Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 einschließlich öffentlich ausliegen und vom 20.12.2019 bis 03.02.2020 einschließlich erneut öffentlich ausliegen. Stadt Willebadessen, den 05.02.2020  
 Der Bürgermeister: *Hilke Me*

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Willebadessen am 19.03.2020 als Satzung beschlossen worden. Stadt Willebadessen, den 20.03.2020  
 Der Bürgermeister: *Hilke Me*

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 27.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Stadt Willebadessen, den 31.03.2020  
 Der Bürgermeister: *Hilke Me*

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt. Höxter, den 08.05.2020  
 Der Landrat  
 Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen  
 Im Auftrag: *Ludwig Ertl*



**Textliche Festsetzungen:**  
 gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

**Art der baulichen Nutzung**

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

**allgemein zulässig sind:**

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

**besondererorts zulässig sind:**

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

**Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite (Hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt 8,50 m. Bei der Errichtung von hausähnlichen Nebenanlagen, wie Schreiner-, Antennenanlagen, Klimatrübe, o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

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

4. Im WA sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

**Gestaltung der baulichen Anlagen**

5. Die Vorgärten aller Baugrundstücke dürfen nur durch max. 1,30 m hohe Vorrichtungen, wie lebende Hecken mit nicht stichenden Drahtzäunen, mit Rankpflanzen bewachsene Naturstein- oder Ziegelmauern oder durch hölzerne eingefriedigt werden.

6. Im Plangebiet ist eine Dachneigung von mindestens 15° bei Hauptgebäuden einzuhalten.

7. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Elektro- und Fernmeldeverleihschreine, Treppes sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m² unüberbauten Raum pro Baugrundstück.

8. Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Minimierungsmaßnahmen**

9. Als Minimierungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:

a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.

b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, dabei ist auf unempfindliche Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege zu verzichten.

c) Auf Baugrundstücken ist für jede angrenzenden 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbau oder ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

**Artenschutz**

10. Eine Bepflanzung einschließlich einer Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vogelzugszeiten zulässig (Vogelzugszeitraum für Feldvögel April bis Ende Juli).

11. Im WA sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

**Hinweise:**

- Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege u.ä. soll bei Bedarf einem später der Stadt Willebadessen später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde 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 Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsgestelle 3 Werkzeuge im unveränderten Zustand zu erhalten.
- Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Manton-Erdarbeiten auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Mantonien auftreten, werden bei verdächtigen Lagerstätten oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmitteleinsatzdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.
- Bei lang anhaltenden stärkeren Niederschlägen können sich aufgrund der anstehenden brüchigen Böden Wasserstättungen bis nahe der Geländeoberfläche einstellen. Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind dementsprechend von den Bauherren besondere Schutzmaßnahmen gegen das Grundwasser herzusetzen.
- Innerhalb der Straßensperre Flurstück 1707, Flur 7, Gemarkung Willebadessen verläuft eine Erdgasdurchleitung (L-St. 276). Parallel zu der Erdgasdurchleitung verläuft die zugehörige Betriebsleitung (B-St. 276). Die Erdgasdurchleitung wurde in einem Schutztriefen von 6 m (jeweils 3 m links und rechts der Leitung) verlegt. Bei Arbeiten innerhalb des Schutztriefens ist das Merkblatt „Anweisung zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Betriebsleitung) der innogy Netze Deutschland GmbH“ zu beachten. Dass Merkblatt kann bei der Stadtverwaltung Willebadessen im Bauverwaltungsamt eingesehen werden.

**Erläuterungen:**

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
- Abgemerkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt
- Art der Abmarkung nicht bekannt
- geplante Eigentumsgränze unverbündet
- Höhenlinie
- Höhenspunkt

vorhandene Gebäude

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Gewerbe oder Öffentliche Gebäude
- Gebäude mit Durchfahrt
- in seiner Lage nur ungefähr bekanntes Gebäude

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baugenehmigungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768).

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1027).

Baugenehmigung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO) vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421).

**KREIS HÖXTER**

**STADT WILLEBADESSEN**  
 Stadtbezirk Willebadessen  
 Gemarkung Willebadessen Flur 7

**Bebauungsplan Nr. 16**  
 mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 7

„Hurst III“

**2. Ausfertigung M 1 : 1000**