

Textliche Festsetzungen (§ 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW)

**Art der baulichen Nutzung**  
Festgesetzt wird ein Dorfgebiet i.S. von § 5 BauNutzungsverordnung - BauNVO -, das nach § 1 Abs. 4 BauNVO in die 2 Bereiche MD e1, MD e2 gegliedert wird. Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 Abs. 5, 6, 8, 1, V. m. § 5 BauNVO Folgendes bestimmt:

- In dem eingeschränkten Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD e1 sind **allein zulässig**:
  - Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Neben-erwerbsstellen,
  - Sonstige Wohngebäude
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe.

**Nicht zulässig** sind in dem eingeschränkten Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD e1:  
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,  
- Tankstellen,  
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO.

- Im eingeschränkten Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD e2 sind **allein zulässig**:  
- sonstige Wohngebäude.

**Nicht zugelassen** sind in diesem Gebiet folgende Nutzungen:  
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,  
- Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Neben-erwerbsstellen,  
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen,  
- Vergnügungstätten i. S. d. § 4 a Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO.

**Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

- Die Gebäudehöhen der Hauptgebäude in dem Dorfgebiet MD e1 II o ist abhängig von der Zahl der Vollgeschosse. Bei eingeschossiger Bebauung dürfen die Wandhöhen (Ziffer 4) max. 4,0 m betragen, bei zweigeschossiger Bebauung max. 6,5 m.
- Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Oberer Meßpunkt ist der Schrittpunkt der unteren Sparrenkante mit der Außenwand bzw. bei Flachdächern die Gesimshöhe. Unterer Meßpunkt ist der jeweilige Erschließungstrasse zugewandten Gebäudes mit der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.
- In dem MD e2 I o-Gebiet sind im Rahmen der offenen Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**Gestaltung der baulichen Anlagen**

- Dem Dorfgebiet MD e1 II o-Gebiet ist die Dachneigung der Hauptgebäude abhängig von der Zahl der Vollgeschosse. Bei eingeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 37° bis 45° zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 32° bis 38° einzuhalten.
- Als Grundstückseinfriedigungen sind nur lebende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Entlang der öffentlichen und privaten Wege sind diese nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, im Einmündungsbereich von Straßen ist eine max. Höhe von 0,70 m einzuhalten.
- In den überbaubaren Flächen sind verbindliche Grundstückseinteilungen dargestellt. Die darin eingezeichneten Festrichtungen (Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB) sind verbindlich.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeanlagen sowie Trafostationen.

**Grünfestsetzungen (Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen)**

- Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
  - Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
  - Die nicht überbaubaren und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
  - Die im Plangebiet vorhandenen und festgesetzten Bäume sind zu erhalten.
  - Im Plangebiet sind Bäume über ein Pflanzgebiet festgesetzt. Anzupflanzen sind hier hochstämmige Obstbäume mit Sorten aus dem Streuobstweisesprogramm des Landes NRW. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
  - Auf Baugrundstücken mit der Größe bis zu 500 m<sup>2</sup> ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Auf Grundstücken, die größer als 500 m<sup>2</sup> sind, sind 2 hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.
  - Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude mit einer Dachneigung bis zu 22° sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

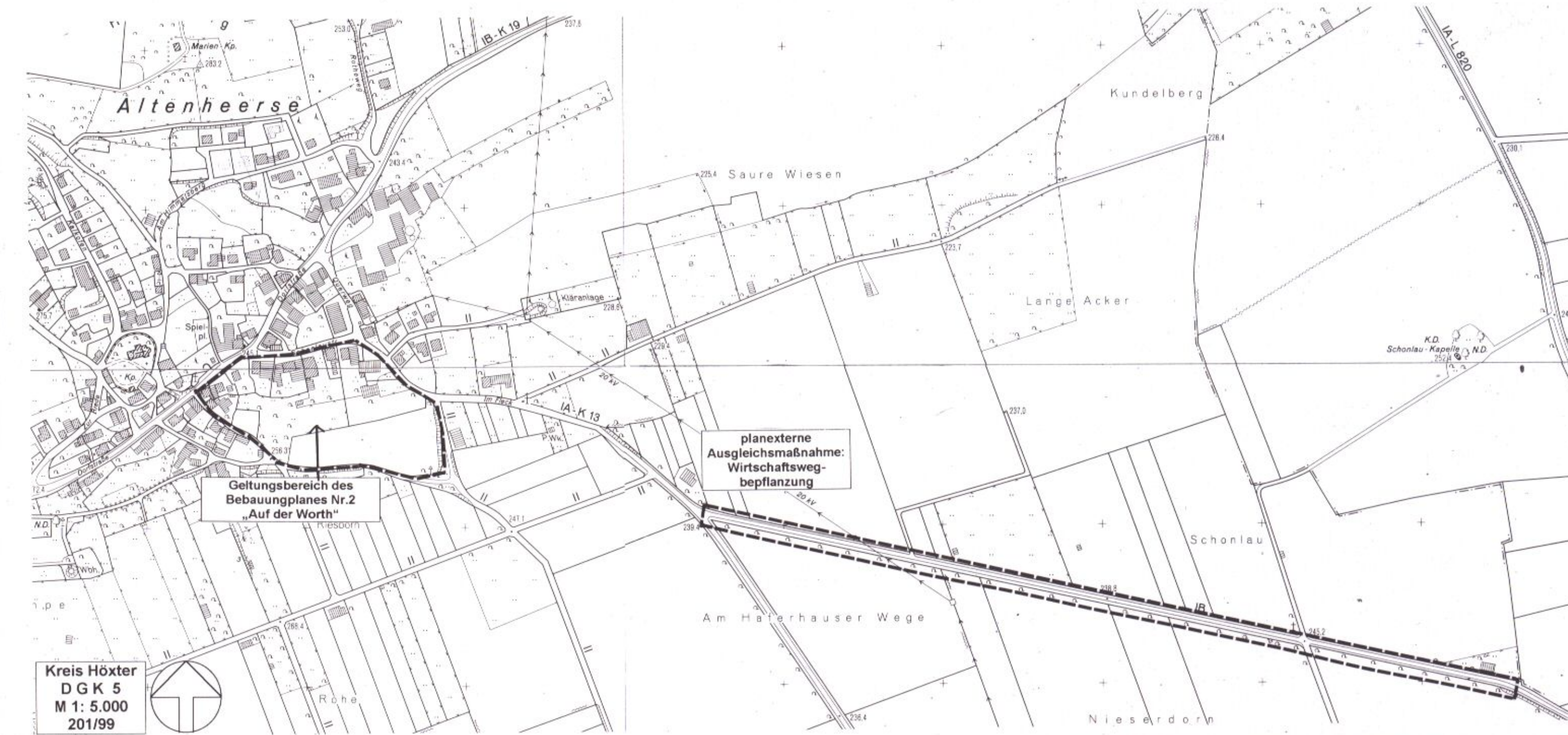
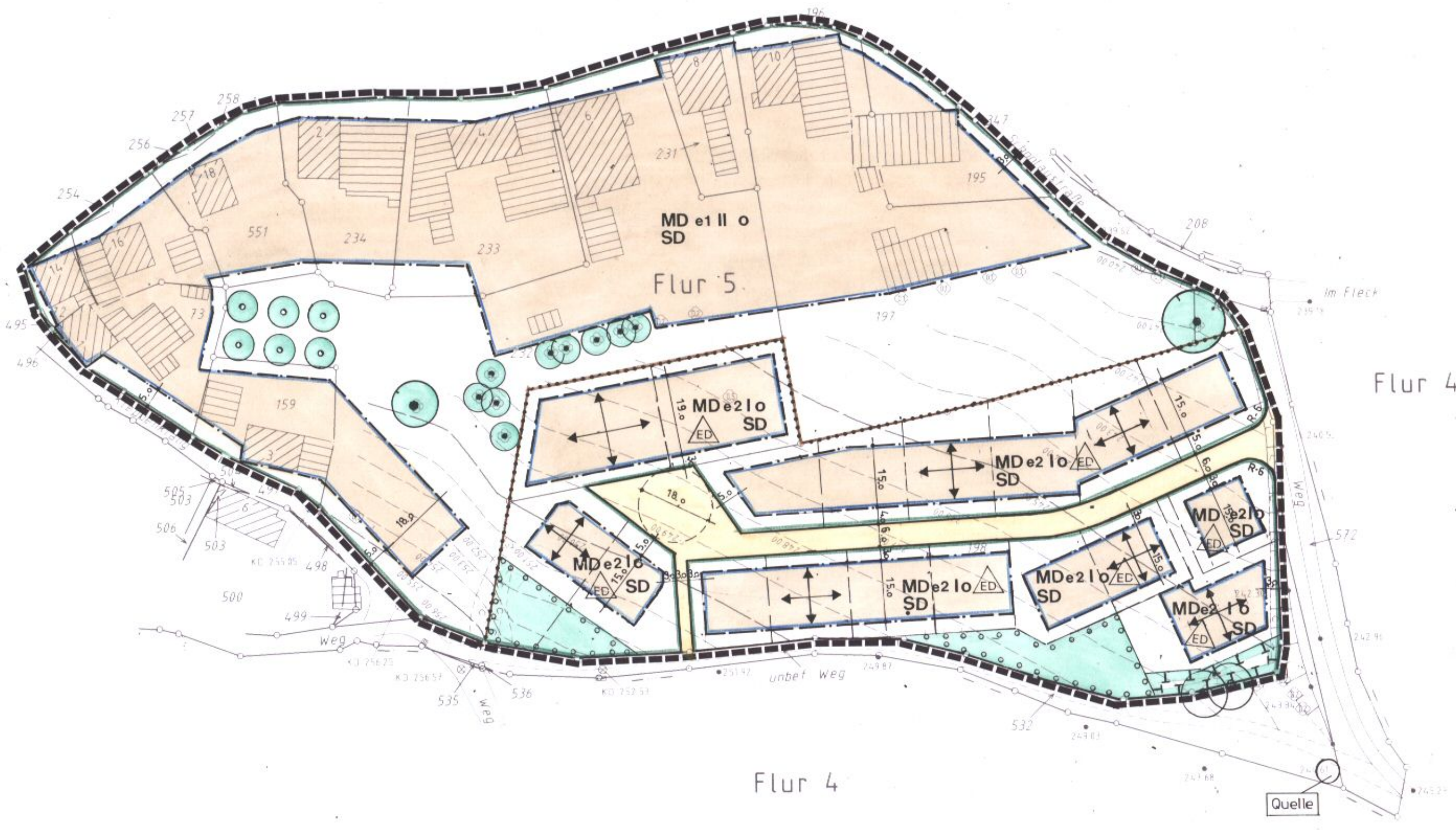
**Ausgleichsmaßnahmen und ihre Zuordnung i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB**

- Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden den durch den Bau der öffentlichen Planstraße betroffenen Grundstücksbereichen und den damit bewirkten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet und gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 BauGB festgesetzt:
  - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Südosten des Plangebietes nahe dem Bildstock außerhalb des Plangebietes ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern in Ergänzung der Bäume an dem Bildstock zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten.
  - Der Quellbach aus der Quelle südöstlich des Geltungsbereiches (Flurstück 532 der Flur 5) ist von der Quelle aus als offener Bach auf der Parzelle 572 bis zum Regenwasserkanal in der Scholaustraße zu führen. Für den Bachlauf und seine Randstreifen ist ein ca. 3 m breiter Bereich vorzusehen. Der Bach ist nicht in einem Regelprofil, sondern mäandrierend zu führen. Die Randstreifen sind mit bachbegleitenden Stauden zu bepflanzen.
- Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauung und Versiegelung erfolgt, zugeordnet und gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 BauGB festgesetzt:
  - Die mit einem Pflanzgebiet festgesetzten Flächen am südlichen Plangebietesrand sind mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ können hier auch Streuobstwiesen aus hochstämmigen Obstbäumen (Sorten des Streuobstweisesprogramms NRW) mit extensivem Grünland als Unterkultur angelegt werden. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
  - Entlang des Wirtschaftsweges - außerhalb des Geltungsbereiches und östlich von Altenehe gelegen (Gemarkung Altenehe Flur 4 Flurstück 175 und Flur 3 Flurstück 95) - ist in dem Abschnitt, der in der untenstehenden Übersichtskarte gekennzeichnet ist, die Baumreihe südlich der Wirtschaftswegbefahrung in ihren Lücken durch hochstämmige standortgerechte Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume mit Sorten aus dem Streuobstweisesprogramm des Landes NRW zu vervollständigen. Der Pflanzabstand sollte bei den Obstbäumen ca. 15 m und bei den Laubbäumen ca. 25 m betragen. Bei der Auswahl der Baumarten ist das Lichtprofil des Wirtschaftsweges zu beachten. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

**Hinweise:**

- 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 einem seitens der Stadt Willebadesen später auszustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenebene oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.a.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Willebadesen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
- Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitionseinzelstücken auftreten können. Aus diesem Grunde 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 Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidenten Detmold zu benachrichtigen.
- Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente sind so einzurichten, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist. Die Feuerwehr wird daher an allen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen beteiligt.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können aufgrund der geologischen Verhältnisse Schichtwässer auftreten. Es wird daher aufgrund des geologischen Gutachtens vom 15.11.1999 dringend empfohlen, beim Bau der Häuser ausreichende Drainagen oder Abdichtungen durch Wannen vorzusehen.

Gemarkung Altenehe



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Mass der baulichen Nutzung sowie Bauweise		Baugestaltung	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Höhe*	Dachneigung
MD e2 I o	1	3,0	0-36°
MD e1 II o	2	3,0	0-45°

Linien und Flächen	
	Plangebietsgrenze
	Strassenbegrenzungslinie
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Baum
	Bindungsbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Baum
	Strassenverkehrsflächen
	Sichtdreiecke von der Bebauung freizuhaltende Flächen

ERLÄUTERUNGEN	
	Gemeindegrenzen
	Flurgrenzen
	Flurstücksgrenzen m. Grenzpunkt
	Geplante Eigentumsgrenzen unverbündelt
	Höhenlinie
	Höhenpunkt
	Böschungen
	Strassenachse
	Sonst. Messungslinie
	Regenwasser
	Mischwasser
	Schmutzwasserkanal
	Kanalschacht
	Vorhandene Gebäude und Geschosszahl
	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude oder Garagen

AUFHEBUNGEN	
Für die Gebiete die zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören tritt der bisherige Plan Nr. ... mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ausser Kraft.	

Größe des Plangebietes: 3,38 ha  
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung.  
 Entwurfsbearbeitung: Kreis Höxter, Planungsamt Der Landrat  
 Dipl.-Ing. Ludger Brunn, Dipl.-Ing. Johannes Kros - Ö.B.V.I.  
 Brakel, den 28.03.2000

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Bauausschusses / Rates der Stadt aufgestellt worden.  
 Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2000 bis 02.06.2000 öffentlich ausgestellt.  
 Dieser Plan wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB am 29.06.2000 als Satzung beschlossen.  
 Siehe Verfügung des Bezirksamtes Detmold vom 02.08.2000.  
 Detmold, den 02.08.2000  
 Bezirksregierung Detmold  
 I.A.

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist die **Erteilung der Genehmigung** der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 02.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Willebadesen, den 14.08.2000  
 Stadt Willebadesen, Bürgermeister Glaremin

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar einschließlich der nach der Offenlegung erfolgten Änderungen wird bescheinigt.  
 Höxter, den 21.08.2000  
 Kreis Höxter, Planungsamt Der Landrat  
 I.A. Jany

**KREIS HÖXTER**  
**STADT WILLEBADESSEN**  
 Ortschaft Altenehe  
 Gemarkung Altenehe Flur 5  
**Bebauungsplan Nr. 2**  
 "Auf der Worth"  
 M 1:1000 3. Ausfertigung

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666)  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1997 (BGBl. I S. 3106)  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)  
 Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
 § 60 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NW - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 215, ber. 982)

Kartengrundlage: