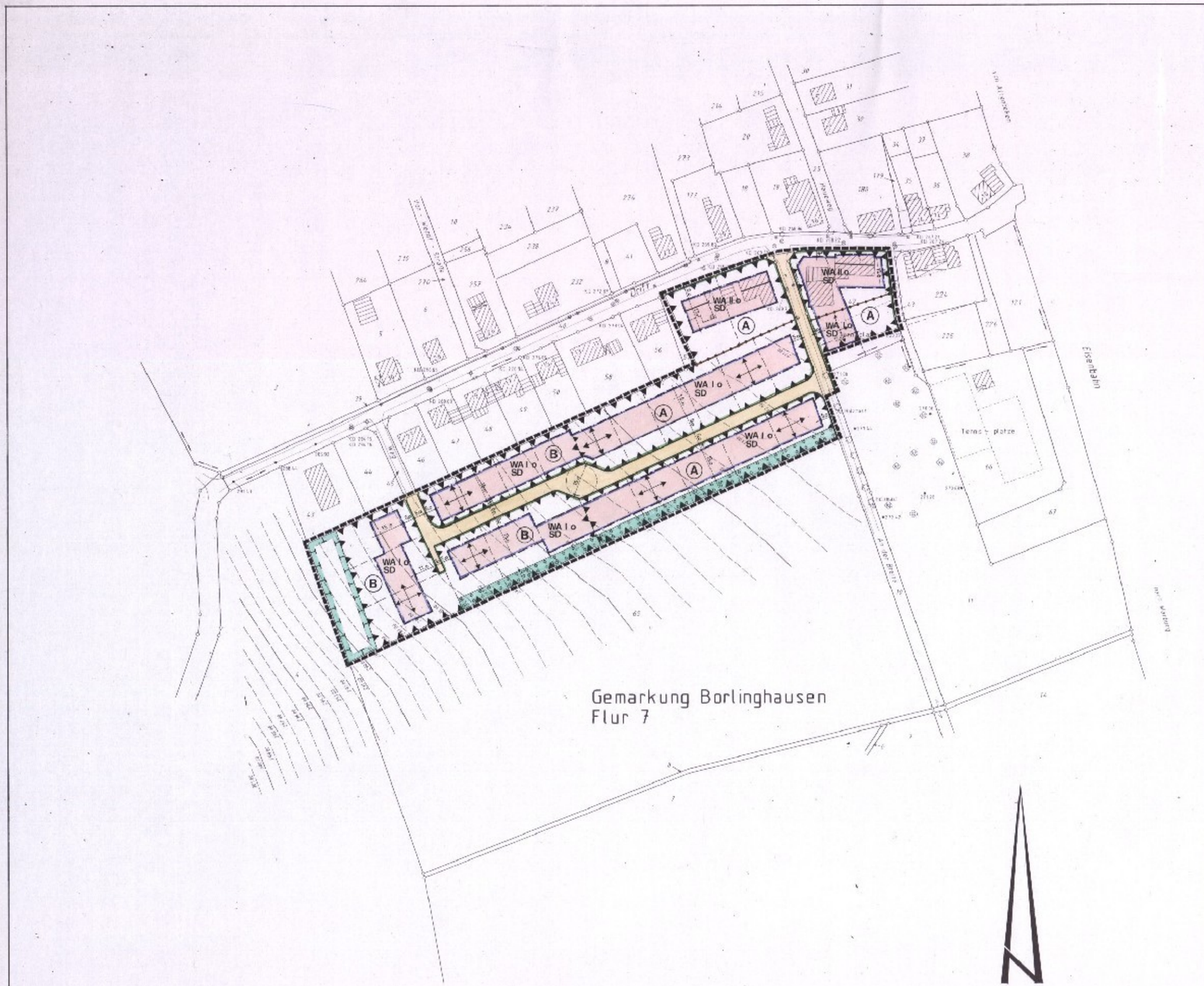


Textliche Festsetzungen (§ 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW)

Art der baulichen Nutzung:

1. In den **Allgemeinen Wohngebieten (WA I und WA II)**, das gem. § 4 BauNVO festgesetzt wird, sind folgende Nutzungen **allgemein zugelassen**:
   Wohngebäude,
   – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
   – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.

   Ausnahmsweise zugelassen sind:
   – Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   – Anlagen für Verwaltungen,
   – Gartenbaubetriebe,
   – Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Oberer Messpunkt ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenwand bzw. bei Flachdächern die Gesimshöhe. Unterer Messpunkt ist der Schnittpunkt der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mit der Geländeoberfläche im rechnerischen Mitte. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Umfang der Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

3. Im Rahmen der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO).

Gestaltung und Stellung der baulichen Anlagen

4. 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 zur Straße „An der Breite" ist eine max. Höhe von 0,70 m einzuhalten.

5. In den überbaubaren Flächen sind unverbindliche Gebäudeumrisse dargestellt. Die darin eingezeichneten Firstrichtungen (Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB) sind verbindlich.

6. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen sind gem. § 14 Abs.1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrotrafo- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafostationen sowie eine Nebenanlage bis 30 m³ umbauten Raum pro Grundstück.

7. Auf den Flächen, für die gem. § 9 Abs.1 Ziff.24 BauGB festgesetzt ist, dass hier besondere bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzunehmen sind, sind in den einzelnen Zonen des Gebietes folgende Maßnahmen vorzunehmen:

   a) Die Zone Ⓐ entspricht dem Lärmpegelbereich II. Hier sind die Außenbauteile der Räume, die dem Wohnen dienen, so zu errichten, dass ein Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$=30 dB(A) erreicht wird. In Schlaf- und Kinderzimmern sind entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
   b) Die Zone Ⓑ entspricht dem Lärmpegelbereich I. Hier sind die Außenbauteile der Räume, die dem Wohnen dienen, so zu errichten, dass ein Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$=30 dB(A) erreicht wird. In Schlaf- und Kinderzimmern sind entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

   Die aus den Schalldämm-Maßen resultierenden konkreten Schalldämm-Werte für Fenster und Wände ergeben sich aus den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" mit Beiblatt 1 (11/1989).

Grünfestsetzungen (Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

8. Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:

   a) Auf den öffentlichen und privaten Flächen aus Fußwege, Park- und Abstellflächen, sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
   b) Die nicht überbaubaren und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
   c) Auf Baugrundstücken mit der Größe bis zu 500 m² ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Auf Grundstücken, die größer als 500 m² sind, sind 2 hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.
   d) Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude mit einer Dachneigung bis zu 22° sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

9. Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden den durch den Bau der öffentlichen Planstraße und der Fußwege betroffenen Grundstücksbereichen und den damit bewirkten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet und gem. § 9 Abs. 1 Ziff 20 BauGB festgesetzt:

   Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. Die Pflanzdichte soll etwa bei einem Baum pro 75 m² liegen. Zur Auswahl von Sorten wird auf das Streuobstwiesenprogramm NRW verwiesen. Als Unterkunft ist extensives Grünland anzulegen.

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 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am östlichen Rand des Baugebiets ist eine Bepflanzung aus einheimischen bodenständigen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) vorzunehmen. Die Dichte dieser Bepflanzung ist vorzusehen mit einem Strauch pro 2 m² und einem hochstämmigen Laubbaum pro 75 m². Die Anpflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten.

Hinweise

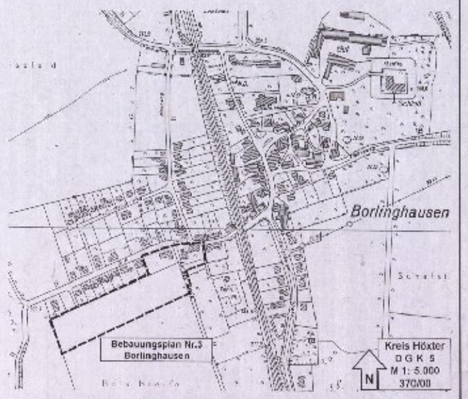
1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder endgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 16 und 18 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Erdarbeiten bis 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

2. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung in Detmold zu benachrichtigen.

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

4. Pflanzungen, Mäuerungen und andere Gestaltungselemente sind so einzurichten, dass eine Behinderung der Fahrsicht ausgeschlossen ist. Die Fahrsicht wird daher an allen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen belegt.

5. Durch das Geländeniveau oder auch durch Erschütterungen, die durch vorbeifahrende Züge verursacht werden, können elektrische Ströme (Tribströme) in das Erdreich zugelegen werden. Diese können Auswirkungen auf elektrische Anlagen im Plangebiet nehmen. Dieses ist bei der Bauausführung der Gebäude durch entsprechende Erdung zu beachten.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Mass der baulichen Nutzung sowie Bauweise / Baugestaltung

Baugebiet		Zahl der Vollgeschosse zwingend	Zahl der Vollgeschosse höchstens	Grund-flächenzahl	Geschoß-flächenzahl	Baumassenzahl	Bauweise	Höhe: Haupt-gebäude	Höhe: Nebenant. u. Garagen	Dachneigung: Dreiecksfläche max.	Dachneigung: Haupt-gebäude	Dachneigung: Nebenant. u. Garagen	Dachaufbauten
		Z		GRZ	GFZ	BMZ							
WA I o	Allgemeines Wohngebiet	–	1	0,4	0,4		offen s.textl. Fests.	4,0	3,0		32-45°	0-45°	
WA II o	" "	–	2	0,4	0,8			7,0	3,0		30-38°	0-38°	

Firststellung u. Dachform

Stellung der baulichen Anlagen

Unverbindliche Baukörperangabe mit verbindlicher Hauptfirstrichtung

Garage, unverbindliche Baukörperangabe

SD Satteldach

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 (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Ⓐ – Zone A

Ⓑ – Zone B

Strassenverkehrsflächen

Sichtdreiecke – von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die innerhalb dieser Sichtdreiecke liegenden Grundstücksteile sind von Gegenständen baulicher Anlagen und Bewuchs von 0,00 m bis 2,50 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtschädendes Gehölze ist gegebenenfalls abzutragen.

ERLÄUTERUNGEN

Gemeindegrenzen

Gemarkungsgrenzen

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen m. Grenzpunkt

Gesicherte Eigentumsgrenzen unverbindlich

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.

KREIS HÖXTER

STADT WILLEBADESSEN

Ortschaft Borlinghausen

Gemarkung Borlinghausen Flur 6 u.7

Bebauungsplan Nr. 3

„Böls Breite"

M 1:1000 3. Ausfertigung

Größe des Planbereiches 2,3 ha

Entwurfsbearbeitung: Kreis Höxter Planungsamt Der Landrat

Höxter, den 02.04.2001 i.A. Langer

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Katasterstand: März 2000

Dipl.-Ing. Ludger Brunn
Dipl.-Ing. Johannes Kropp
– ö.b.v.I. –

Brakel, den 30.03.2000 i.A.

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.

Dipl.-Ing. Ludger Brunn
Dipl.-Ing. Johannes Kropp
– ö.b.v.I. –

Brakel, den 09.04.2001 i.A.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB durch Beschluß des Bauausschusses / Rates der Stadt vom aufgestellt worden.

, den

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 Abs 2 BauGB vom 16.05.2001 öffentlich ausgelegen.

Willebadessen, den 19.06.2001
Stadt Willebadessen
Der Bürgermeister
Glaremin

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt am 26.06.2001 als Satzung beschlossen worden.

Willebadessen, den 10.09.2001
Stadt Willebadessen
Der Bürgermeister
Glaremin

Dieser Plan wurde gem. § 10 Abs 2 BauGB am genehmigt.
Siehe Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom Az.:

Detmold, den

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 19.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Willebadessen, den 17.12.2001
Stadt Willebadessen
Der Bürgermeister
Glaremin

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

Höxter, den 07. Nov. 2001

Kreis Höxter
Planungsamt
Der Landrat
i.A. Langer

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 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.06.1962 (BGBl. I s. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
§ 86 der **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** (Landesbauordnung NW - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, ber. 696).

Kartengrundlage: