



**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung
  - Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
  - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)  
Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - ED Einzel- und Doppelhäuser
  - o offene Bauweise
  - SD Satteldach
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Bereich der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes

**Erklärung der Nutzungsschablone:**

Art der baulichen Nutzung	WA	Geschossflächenzahl	0,8
Grundflächenzahl	0,4	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche	
Zahl der Vollgeschosse	II	Bauweise	ED, o
	SD	Dachform	

**Entwurfsbearbeitung:**

Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen  
 Höxter, den 15.09.2021  
 Der Landrat  
 Im Auftrag: *[Signature]*

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.  
 Katasterstand: Sept. 2021

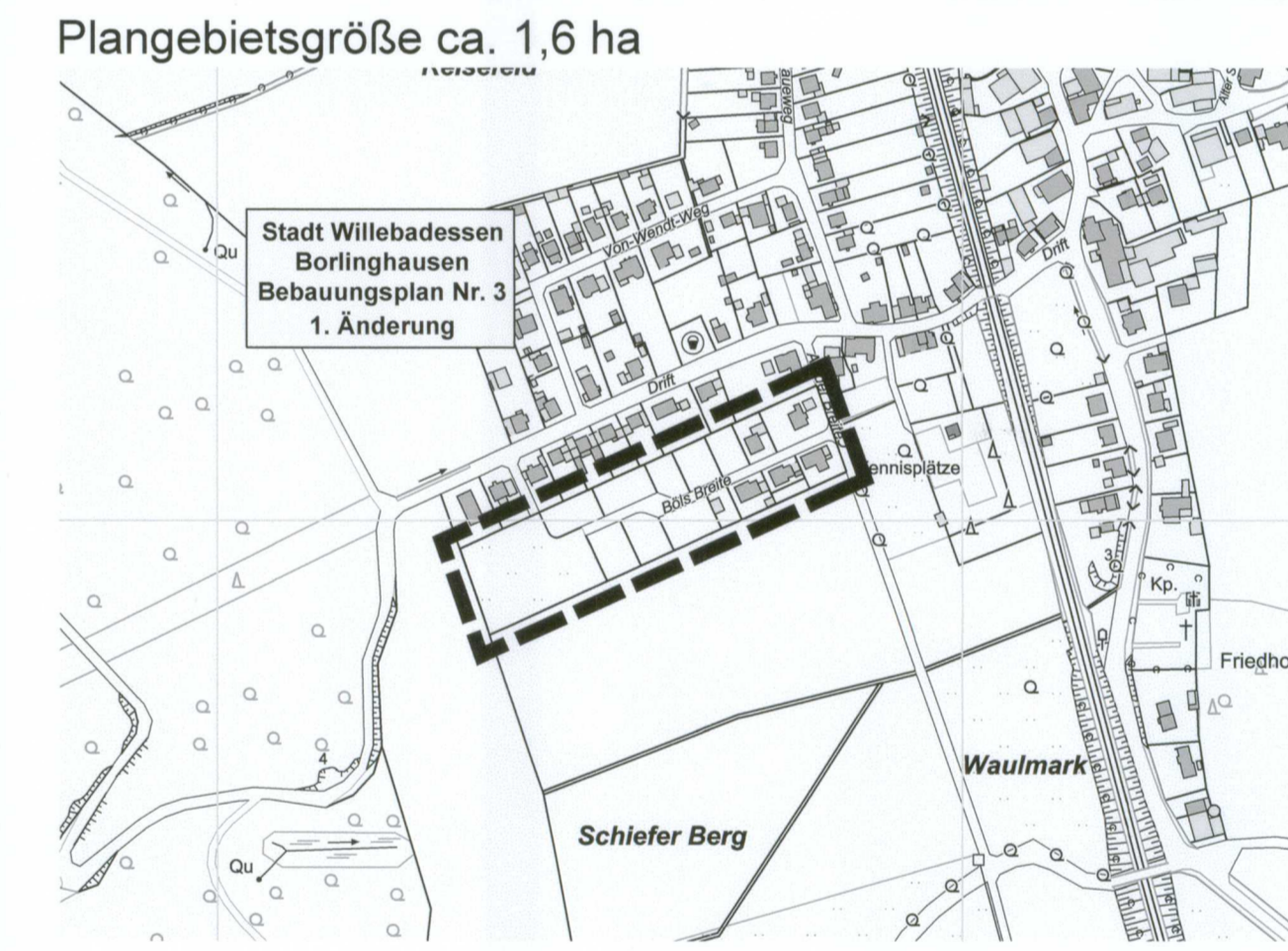
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Willebadessen vom 06.10.2021 aufgestellt worden.

Willebadessen, den  
 Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.10.2021 bis 22.11.2021 einschließlich öffentlich ausliegen.  
 Willebadessen, den 26.11.2021  
 Der Bürgermeister: *[Signature]*  
 Stadt Willebadessen

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Willebadessen am 16.12.2021 als Satzung beschlossen worden.  
 Willebadessen, den 17.12.2021  
 Der Bürgermeister: *[Signature]*  
 Stadt Willebadessen

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 18.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Willebadessen, den 21.12.2021  
 Der Bürgermeister: *[Signature]*  
 Stadt Willebadessen

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt.  
 Höxter, den 08.12.2021  
 Der Landrat  
 Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen  
 Im Auftrag: *[Signature]*



**Textliche Festsetzungen:**  
 gem. § 9 Baugesetzbuch, § 89 Landesbauordnung NW

- Art der baulichen Nutzung**
- Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)**, i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 11. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:
- Allgemein zulässig sind:**
- 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.
- Nicht zulässig sind:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugestaltung**
- Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Oberer Messpunkt ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenwand. Unterer Messpunkt ist der Schnittpunkt der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudesseite mit der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt. Im WA I beträgt die Wandhöhe 4,00 m und im WA II 7,00 m.
  - Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - Im WA, wo als Dachform Satteldächer festgesetzt sind, sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45° Dachneigung zulässig.

- Lärmschutz**
- 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 folgende Maßnahmen vorzunehmen:
- Der Bereich entspricht dem Lärmpegelbereich II. Hier sind die Außenbauteile der Räume, die dem Wohnen dienen, so zu errichten, dass ein Schalldämm-Maß erf.  $R_{w,eq} = 30$  dB(A) erreicht wird. In Schlaf- und Kinderzimmern sind entsprechend schalldämmte 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.
- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
- Als Minimierungsmaßnahme gelten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Bestimmungen:
    - Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten wasserundurchlässig zu gestalten.
    - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, dabei werden unbepflanzte Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege, untersagt.
    - Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
  - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzdicke soll bei einem Baum pro 75 m<sup>2</sup> liegen.

**Hinweise:**

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Willebadessen oder dem LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-6961), anzuzeigen und die Entdeckungstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
- Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Amsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit Beiblatt 1 kann bei der Stadtverwaltung Willebadessen, Bauamt eingesehen werden.

**Erläuterungen:**

- Flurgrenzen
  - Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
  - Abgemerkter Grenzpunkt
  - Grenzpunkt
  - Art der Abmarkung nicht bekannt
  - geplante Eigentumsgrenze
  - unverbindlich
  - Höhenlinie
  - Höhenpunkt
  - 122,35
- 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), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO)** vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 821)

**Gesetz zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften** vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

**KREIS HÖXTER**

**STADT WILLEBADESSEN**  
 Stadtteil Borlinghausen

Gemarkung Borlinghausen Flur 7

**Bebauungsplan Nr. 3**  
 1. Änderung mit teilweiser Aufhebung

„Böls Breite“