



- Hinweise**
- Die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen hat nur hinweisenden Charakter. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrtrassen, 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.
 - Mit der Erarbeitung kulturb- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

- Textliche Festsetzungen**
(§ 9 Baugesetzbuch und § 81 Landesbauordnung NW)
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 15.9.1977 (BGBL I S. 1763 ff.) wird festgesetztplanes
 - Kleinrentierungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen, sowie sonstige Wohngebäude, aber auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind;
 - Handwerksbetriebe, die zur Versorgung der Bewohner dieses Gebietes dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Dorfgebietes gewahrt bleibt.
 - Nicht zulässig sind dagegen
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbetriebe und Tankstellen.
 - In den MD-Gebieten sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.
 - In den MD II o-Gebieten ist jeweils insofern eine max. zweigeschossige Bebauung (Hauptgebäude) zulässig, als die Dachgeschosse i.S. von § 2 Abs. 5 Satz 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.6.1984 (BauONW) als Vollgeschosse ausgebaut werden dürfen, d.h. die Dachgeschosse dürfen über mehr als 3/4 ihrer Grundfläche die erforderliche Geschöshöhe von 2,30 m haben.
 - Die Hauptgebäude in den MD II o-Gebieten dürfen nur mit Satteldächern, deren Neigungen 36° - 46° betragen, errichtet werden. Die Dampelhöhen dürfen 0,75 m nicht überschreiten. Zur Belichtung der Dachgeschosse sind neben Fenstern in den Giebelwänden auch Fenster in den Dachaufbauten (Gauben) zulässig. Die Dachaufbauten dürfen je Dachseite jedoch eine Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Giebellänge und den Mindestabstand der Gaube vom Ortsgang von 3,00 m nicht überschreiten.
 - Die in der Legende dieses Bebauungsplanes festgesetzten Gebäudehöhen sind die max. Höhen der unteren Dachkante (Traufe) über Geländeoberfläche, die in Höhe der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite i.M. über Geländeoberfläche hinausragen dürfen.
 - Die in den einzelnen Baugebieten unverbindlich eingezeichneten Gebäude sind mit einer Firstrichtung versehen. Diese Firstrichtung (Stellung der baulichen Anlage, § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB) ist ebenso verbindlich wie die entsprechend angegebene Dachform.
 - In allen Baugebieten sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen sind hiervon überdachte Freizeite, Pergolen, Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Müllboxen und Trafostationen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB).
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für bauliche und sonstige Anlagen - Punkt 7 dieser textlichen Festsetzungen - sowie für Zufahrten, Abstellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB).
 - Die Vorgärten dürfen nur durch 0,70 m hohe lebende Hecken, die durch nicht sichtbare Drahtzäune verstärkt werden dürfen, eingefriedigt werden.

Im Oberfeld: Hier ist durch geeignete bauliche Anlagen wie Stufen, Halbschranken o.ä. sicherzustellen daß diese Fußwege nicht von Fahrzeugen benutzt werden können.

Art und Mass der baulichen Nutzung sowie Bauweise		Baugestaltung										FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)				ERLÄUTERUNGEN		AUFHEBUNGEN
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse zwischen Grund- und Dachgeschoss Z	GRZ	GFZ	BMZ	Bauweise	Höhe		Dachneigung		Dachstuhl- bauart	Dach- stuhl- bauart	Erst- richtung	Erst- richtung	Erst- richtung	Erst- richtung	Erst- richtung	Erst- richtung	Erst- richtung
						Höhe *	max	Höhe *	max									
MD II o Dorfgebiet	2	0.4	0.8	offen	4.0	3.0	0.75	36	46	0	5	s Text	s Text	s Text	s Text	s Text	s Text	s Text

Linien und Flächen		Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 12 iH. 25 a BauGB		Verkehrsberuhigter Straßenausbau		Sichtdreiecke	
---	Plangebietsgrenze	○	Baum	▲	Verkehrsberuhigter Straßenausbau (Aufteilung unverbindlich)	△	Sichtdreiecke
---	Strassenbegrenzungslinie	○	Grundbuchamtlich einzutragendes Kanalrecht zugunsten der Stadt	▲	Verkehrsflächen (verbindlich)	△	Von der Bebauung freizuhalten
---	Baugrenze	□		▲	Verkehrsflächen (verbindlich)	△	Die innerhalb dieser Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehindendes Gelände ist gegebenenfalls abzuzugeln.

ERLÄUTERUNGEN		AUFHEBUNGEN	
---	Gemeindegrenzen	□	Für die Gebiete die zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören tritt der bisherige Plan Nr. 2 mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ausser Kraft.
---	Gemarkungsgrenzen	□	
---	Flurstücksgrenzen m. Grenzpunkt	□	
---	Geplante Eigentumsgrößen	□	
---	Höhenslinie	□	
---	Böschungen	□	
---	Strassenachse	□	
---	Sonst. Messungslinie	□	
---	Regenwasser Mischwasser	□	
---	Schmutzwasserkanal	□	
---	Kanalschacht	□	
---	Vorhandene Gebäude und Geschosshöhe	□	
---	Wohngebäude	□	
---	Wirtschaftsgebäude oder Garagen	□	

KREIS HÖXTER
STADT WILLEBADESSEN
Ortschaft Eissen
Gemarkung Eissen Flur 4
Bebauungsplan Nr. 3
M 1:1000
3. Ausfertigung

RECHTSGRUNDLAGE
§ 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1986 (BGBL I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1995 (BauONW) vom 26.6.1984 (GV NW S. 4191) und § 9 Abs. 4 BauGB

KARTENGRUNDLAGE RAHMENKARTE

Entwurfsbearbeiter: Kreis Höxter, Planungsbüro, Höxter, den 30.08.1987

Zu diesem Plan gehört als Bestandteil ein Eigen-tumerverzeichnis

Größe des Plangebietes: 0,775 ha

Kreis Höxter, Katasteramt, Der Oberkreisdirektor, Höxter, den 25.03.1987

Kreis Höxter, Katasteramt, Der Oberkreisdirektor, Höxter, den 01.09.1987

Willebadessen, den 22.02.1989
Willebadessen, den 14.01.1989
Willebadessen, den 22.05.1989

Willebadessen, den 22.02.1989
Willebadessen, den 14.01.1989
Willebadessen, den 22.05.1989

Willebadessen, den 22.02.1989
Willebadessen, den 14.01.1989
Willebadessen, den 22.05.1989

Willebadessen, den 22.02.1989
Willebadessen, den 14.01.1989
Willebadessen, den 22.05.1989

Willebadessen, den 22.02.1989
Willebadessen, den 14.01.1989
Willebadessen, den 22.05.1989

Willebadessen, den 22.02.1989
Willebadessen, den 14.01.1989
Willebadessen, den 22.05.1989