



- Hinweise**
- Die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen hat nur hinweisenden Charakter. Die eigentliche 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.
 - Mehr bei Erarbeiten kultiv- 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 festgesetzt:
 - Kleinvermietungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, 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 Geschöbshöhe 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 unverbundlich 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 Freisitze, 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.



FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Art und Mass der baulichen Nutzung sowie Bauweise				Baugestaltung										
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl	Bauweise	Höhe		Dachneigung		Dachstuhl		Dachstuhl		Dachstuhl		Firststellung u. Dachform
				Höhe*	max	Höhe	max	Text	Text	Text	Text			
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	<ul style="list-style-type: none"> Unverbundliche Baukörperangabe mit verbindlicher Firstrichtung Unverbundliche Baukörperangabe mit verbindlicher Hauptfirstrichtung Garage, unverbundliche Baukörperangabe SD Satteldach WD Walmdach FD Flachdach BD Beliebige Dachform

Linien und Flächen	
--- Plangebietsgrenze	□ Nicht überbaubare Grundstücksflächen
--- Straßenbegrenzungslinie	○ Baum
--- Baugrenze	□ Grundbuchamtlich einzutragendes Kanalarrecht zugunsten der Stadt

ERLÄUTERUNGEN	
--- Gemeindegrenzen	--- Verkehrsberührtiger Straßenausbau (Aufteilung unverbundlich)
--- Gemarkungsgrenzen	--- Verkehrsflächen (verbundlich)
--- Flurstücksgrenzen m. Grenzpunkt	--- Sichtdreiecke
--- Geplante Eigentumsgrößen	--- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
--- Höhenlinie	--- Die innerhalb dieser Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70m bis 2,50m Höhe, bezogen auf Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehindendes Gelände ist gegebenenfalls abzutragen.
--- Höhenpunkt	
--- Böschungen	
--- Strassenachse	
--- Sonst. Messungslinie	
--- Regenwasser	
--- Mischwasser	
--- Schmutzwasserkanal	
--- Kanalschacht	
□ Vorhandene Gebäude und Geschosshöhe	
□ Wohngebäude	
□ Wirtschaftsgebäude oder Garagen	

AUFHEBUNGEN	
Für die Gebiete die zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören tritt der bisherige Plan Nr. 2 mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft.	
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom 30.08.1987 wird bescheinigt.	

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

RECHTSGRUNDLAGE
§§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1986 (BGBL I S. 2253) mit Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONW) vom 26.6.1984 (GV NW S. 4191) und § 9 Abs. 4 BauGB

KARTENGRUNDLAGE RAHMENKARTE

*max. Trauf- bzw. Gesimshöhe über Geländeoberfläche (s. textl. Festsetzungen)

Zu diesem Plan gehört als Bestandteil ein Eigentümerverzeichnis

Größe des Plangebietes: 0,775 ha

Entwurfsbearbeiter: Kreis Höxter, Planungsausschuss, Höxter, den 30.08.1987

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 30.7.1981 - BGBL I S. 833 -

Katasteramt: Kreis Höxter, Katasteramt, Höxter, den 25.03.1987

Die städtebauliche Planung ist durch die eingetragenen Masse und den Masstab der Karte mit genügender Genauigkeit geometrisch festgelegt. (soweit keine Masse eingetragen, sind diese der graphischen Darstellung zu entnehmen.)

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

Dieser Bebauungsplan ist gemäss § 2 (1) des BauGB i. d. F. v. 8.12.1986 (BGBL I S. 2253) durch Beschluss des Rates der Stadt vom 24.09.1987 aufgestellt worden

Willebadessen, den 22.02.1989, Müller, Bürgermeister

Dieser Plan ist als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 12 (2) BauGB vom 02.07.1989 bis 02.08.1989 öffentlich ausgestellt worden

Willebadessen, den 14.07.1989, Welsch, Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäss § 10 BauGB vom Rat der Stadt am 27.03.1990 als Satzung beschlossen worden

Willebadessen, den 22.05.1990, Neumann, Bürgermeister

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 1. AUG. 91 im Bebauungsplan des Rates der Stadt Willebadessen, den 5. SEP. 1991 erteilt. Der Rat der Stadt Willebadessen, den 2. SEP. 1991

Gemäss § 12 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens § 11 Abs. 3 BauGB sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 5. SEP. 1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Willebadessen, den 2. SEP. 1991, gez. Neumann, Bürgermeister