

Gemarkung Eissen
Flur 4



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 3 Bereiche MD I o, MD II o und MD II o 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:

1. In dem Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD II sind allgemein zulässig:
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - 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 und
 - Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind in dem Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD II:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO.

2. Im Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD I o und MD II o sind allgemein zulässig:

- Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- 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 und
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind in diesem Gebiet folgende Nutzungen:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 a Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

3. Die Gebäudehöhen der Hauptgebäude in dem Dorfgebiet MD II bzw. MD II o ist abhängig von der Zahl der Vollgeschosse. Bei eingeschossiger Bauweise dürfen die Wandhöhen max. 4,0 m betragen, bei zweigeschossiger Bauweise max. 6,5 m.
4. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss mit der Wand an der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudesseite. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.
5. In dem Gebiet MD I o und MD II o sind im Rahmen der offenen Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen

6. Im Plangebiet ist die Dachneigung abhängig von der Zahl der Vollgeschosse. Bei eingeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 37° bis 45° bei Hauptgebäuden und von 0° bis 45° bei Nebengebäuden zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 32° bis 38° bei Hauptgebäuden und von 0° bis 38° bei Nebengebäuden einzuhalten.
7. Als Grundstücksbefriedigungen 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.
8. In den überbaubaren Flächen sind unvermeidliche Grundstücksentwässerungen dargestellt. Die darin eingezeichneten Firstrichtungen (Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB) sind verbindlich.
9. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze und Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektro- und Fernmeldevorrichtungen, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m² umbauen pro Grundstück.

Grünfestsetzungen (Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

10. Als Minimierungsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
 - a) Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Liegeplätze 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) Gärten, 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

11. 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:

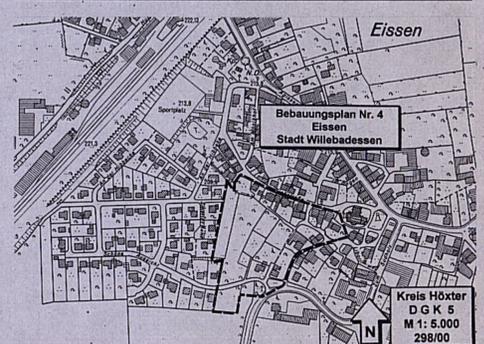
Auf einer ca. 1850 m² großen Teilfläche der sog. 'Kalktrift' nördlich von Willebadesen auf den Grundstücken der Gemarkung Willebadesen Flur 5 Flurstücke 4 und 7 sowie Flur 4 Flurstück 37 ist unter fachlicher Vorgabe der Landschaftsstation Diemel-Weser-Egge die Kalkmagerrasen-Pflanzengesellschaft zu reaktivieren. Dabei ist die Fläche zu entbuschen - einige Weißdorn-Einzelbäume sollen erhalten bleiben - und anschließend von einer Wanderschaft herde zu beweidet. In den beiden Folgejahren nach der Entbuschung sind die Stockausschläge im Sommer nachzuschneiden.
12. 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 BauGB festgesetzt:

Auf einer ca. 4550 m² großen Teilfläche der sog. 'Kalktrift' nördlich von Willebadesen auf den Grundstücken der Gemarkung Willebadesen Flur 5 Flurstücke 4 und 7 sowie Flur 4 Flurstück 37 ist unter fachlicher Vorgabe der Landschaftsstation Diemel-Weser-Egge die Kalkmagerrasen-Pflanzengesellschaft zu reaktivieren. Dabei ist die Fläche zu entbuschen - einige Weißdorn-Einzelbäume sollen erhalten bleiben - und anschließend von einer Wanderschaft herde zu beweidet. In den beiden Folgejahren nach der Entbuschung sind die Stockausschläge im Sommer nachzuschneiden.

Hinweise:

1. Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege, Parkplätze, o.ä. soll bei Bedarf einem späteren der Stadt Willebadesen aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
2. 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 Willebadesen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungslöcher 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Mauthorn-Einzelfundamente auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Mauthorn aufgefunden werden, bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfleiternämder des Regierungspräsidiums Detmold zu benachrichtigen.
4. Es wird ausdrücklich begrüßt, wenn auf den einzelnen Baugrundstücken Zisternen gebaut werden, in denen das Niederschlagswasser der Dachflächen gesammelt wird. Ein Teil des Niederschlagswassers kann dann zur Garten-/Grundstücksbewässerung entnommen werden, ein weiterer Teil versickert durch das die Zisternen umgebende Kiesbett auf dem Grundstück, weiteres überschüssiges Wasser wird über einen Überlauf dem Mischkanalystem zugeführt.

Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Mass der baulichen Nutzung sowie Bauweise		Baugestaltung				Linien und Flächen					
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse zwin- höchst geneigt	Grund- flächenzahl GRZ	Geschoss- flächenzahl GFZ	Bau- massenzahl BMZ	Bauweise	Haupt- gebäude Höhe*	Neben- gebäude Höhe*	Dachform	Dachneigung	Dachauf- bauten	Dachform
MD I o	1	0,5	0,5	-	-	4,0	3,0	37-45°	0-45°	-	Stellung der baulichen Anlagen
MD II o	2	0,5	1,0	-	-	6,5	3,0	37-45°	0-36°	-	Stellung der baulichen Anlagen
MD II	2	0,6	1,2	-	-	6,5	3,0	37-45°	0-38°	-	Stellung der baulichen Anlagen

Linien und Flächen

- Plangebietsgrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wasserflächen (Bachlauf)
- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegleitgrün
- Sichtdreiecke Von der Bebauung freizu- haltende Flächen

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. Sichtbehinderndes Gelände ist gegebenenfalls abzutragen.

ERLÄUTERUNGEN

Gemeindegrenzen
Gemarkungsgrenzen
Flurgrenzen
Flurstücksgrenzen m. Grenzpunkt
Geplante Eigentumsgrenzen
Höhennlinie
Höhenspunkt
Böschungen
Strassenachse
Sonst. Messungslinie
Regenwasser
Mischwasser
Schmutzwasserkanal
Kanalschacht

Vorhandene Gebäude und Geschoszahl
Wohngebäude mit Firstrichtung
Wirtschaftsgebäude oder Garagen

AUFHEBUNGEN

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

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offeneingangsplan, einschließlich der nach der Offeneingangsplanung erfolgten Änderungen wird bescheinigt.

Höxter, den 03. Juli 2002

KREIS HÖXTER
STADT WILLEBADESSEN
Ortschaft Eissen
Gemarkung Eissen Flur 4
Bebauungsplan Nr. 4
„Auf den Siekhöfen“
M 1:1000 3. Ausfertigung

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2002 (GV. NRW S. 243).
BauNutzungsverordnung vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) bewirkt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der OSP-Anforderungen der 190-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien und weiterer EU-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 28.06.1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 449, 479).
Planzeichenerklärung 1990 (PlanUV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 68)).
§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauNVO, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439).
§ 11 des Gesetzes zur Umsetzung der OSP-Anforderungen der 190-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien und weiterer EU-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013).
§ 11 des Gesetzes zur Umsetzung der OSP-Anforderungen der 190-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien und weiterer EU-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013).

Größe des Plangebietes 2,7 ha
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung.
Katasterstand: März 2000
Die städtebauliche Planung ist durch die eingetragenen Maße und den Maßstab der Karte mit genügender Genauigkeit geometrisch festgelegt. Abweichende Maße eingetragen sind, sind diese im planmäßigen Darstellung zu entnehmen.
Dipl. Ing. Ludger Brunn
Dipl. Ing. Johannes Kros
Dipl. Ing. Johannes Kros
Dipl. Ing. Ludger Brunn
Dipl. Ing. Johannes Kros
Brakel, den 21.01.2002 I.A.
Brakel, den 31.01.2002 I.A.

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 12.02.2002 bis 12.02.2002 öffentlich ausliegen.
Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt am 16.04.2002 als Satzung beschlossen worden.
Dieser Plan wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB am 16.04.2002 genehmigt.
Siehe Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom 16.04.2002.
Detmold, den 16.04.2002
Bezirksregierung Detmold
I.A.

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist die Erteilung der Genehmigung / der Satzungsbeschlüsse des Bebauungsplanes sowie der Hinweise, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 13.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Willebadesen, den 23.03.2002
Stadtwillebadesen
Der Bürgermeister
Glaremin
Willebadesen, den 21.05.2002
Stadtwillebadesen
Der Bürgermeister
Glaremin
Willebadesen, den 14.03.2002
Stadtwillebadesen
Der Bürgermeister
Glaremin

Kreis Höxter
Abteilung Planen
Der Landrat
Höxter, den 28.01.2002 I.A.
Brakel, den 21.01.2002 I.A.
Brakel, den 31.01.2002 I.A.
Detmold, den 16.04.2002
Bezirksregierung Detmold
I.A.
Willebadesen, den 23.03.2002
Stadtwillebadesen
Der Bürgermeister
Glaremin
Willebadesen, den 21.05.2002
Stadtwillebadesen
Der Bürgermeister
Glaremin
Willebadesen, den 14.03.2002
Stadtwillebadesen
Der Bürgermeister
Glaremin
Kreis Höxter
Abteilung Planen
Der Landrat
Höxter, den 03. Juli 2002
Kreis Höxter
Abteilung Planen
Der Landrat
I.A. Saenger
Kartengrundlage: