

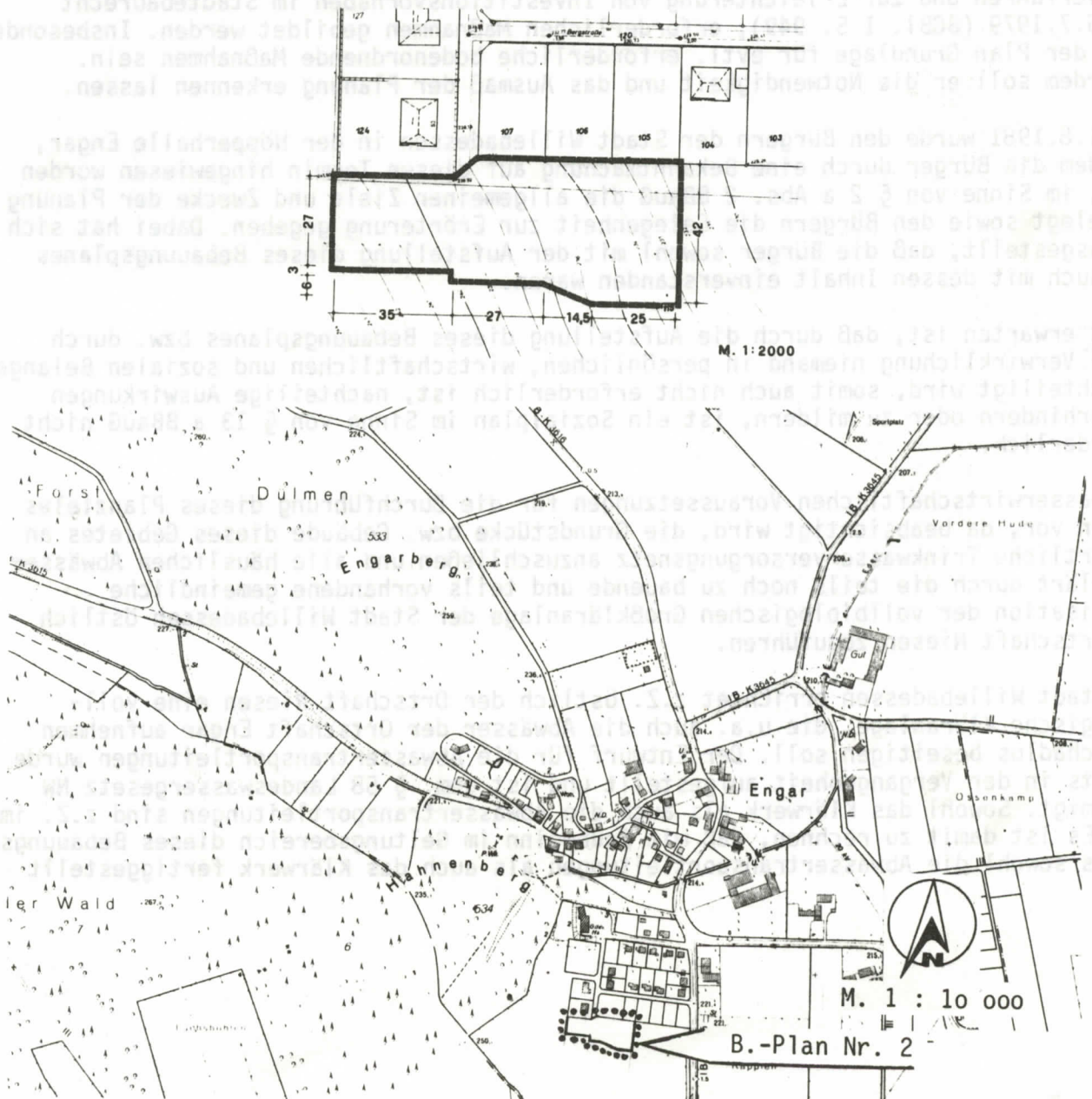
## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 2 "Am Hahnenberg" der Ortschaft Engar, Stadt Willebadessen

In dem 1978 ausgearbeiteten Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen, der am 22.10.1979 mit Aktenzeichen 35.21.10-410/W.8 gem. § 6 Bundesbaugesetz vom Regierungspräsidenten in Detmold genehmigt wurde, ist das Ziel der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Willebadessen und damit auch der Ortschaft Engar niedergelegt worden. Für die im Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen dargestellte Wohnbaufläche im äußersten Süden der Ortschaft Engar soll aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Willebadessen vom 5.11.1980 gem. § 2 Abs. 1 BBauG i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG ein Bebauungsplan im Sinne von § 30 BBauG aufgestellt werden.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes ist das Planungsamt des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt am Südrand der bebauten Ortslage von Engar, innerhalb des Flurstücks 115 der Flur 2 und wird wie in der nachfolgend dargestellten Skizze begrenzt:





Es ist vorgesehen, diese bisher noch nicht bebauten Flächen mit einer eingeschossigen Einfamilienhaus-Bebauung zu versehen. An den südlichen zur freien Landschaft hin gelegenen künftigen Grundstücksgrenzen ist ein Pflanzstreifen festgesetzt worden, der mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu versehen ist, so daß sich das Baugebiet harmonisch in die Gesamtlandschaft eingliedert. Die von Norden nach Süden verlaufende Straße, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ihre Fortsetzung findet, ist festgesetzt worden, damit bei evtl. Bedarf und nach entsprechender Darstellung im Flächennutzungsplan in den späteren Jahren das Baugebiet auch noch erweitert werden kann.

Für die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes ist etwa eine Zeit von 4 Jahren vorgesehen. Sie hängt jedoch ganz entscheidend von dem den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden Mitteln und der Möglichkeit der Arbeitsbewältigung ab.

Durch diesen Bebauungsplan sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlage für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBI. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBI. I S. 949), erforderlichen Maßnahmen gebildet werden. Insbesondere soll der Plan Grundlage für evtl. erforderliche bodenordnende Maßnahmen sein. Außerdem soll er die Notwendigkeit und das Ausmaß der Planung erkennen lassen.

Am 11.8.1981 wurde den Bürgern der Stadt Willebadessen in der Höpperhalle Engar, nachdem die Bürger durch eine Bekanntmachung auf diesen Termin hingewiesen worden sind, im Sinne von § 2 a Abs. 2 BBauG die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt sowie den Bürgern die Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Dabei hat sich herausgestellt, daß die Bürger sowohl mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes als auch mit dessen Inhalt einverstanden waren.

Da zu erwarten ist, daß durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes bzw. durch seine Verwirklichung niemand in persönlichen, wirtschaftlichen und sozialen Belangen benachteiligt wird, somit auch nicht erforderlich ist, nachteilige Auswirkungen zu verhindern oder zu mildern, ist ein Sozialplan im Sinne von § 13 a BBauG nicht erforderlich.

Die wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen für die Durchführung dieses Planzieles liegen vor, da beabsichtigt wird, die Grundstücke bzw. Gebäude dieses Gebietes an das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz anzuschließen und alle häuslichen Abwässer ungeklärt durch die teils noch zu bauende und teils vorhandene gemeindliche Kanalisation der vollbiologischen Großkläranlage der Stadt Willebadessen östlich der Ortschaft Niesen zuzuführen.

Die Stadt Willebadessen errichtet z.Z. östlich der Ortschaft Niesen eine vollbiologische Kläranlage, die u.a. auch die Abwässer der Ortschaft Engar aufnehmen und schadlos beseitigen soll. Der Entwurf für die Abwassertransportleitungen wurde bereits in der Vergangenheit aufgestellt und ist gem. § 58 Landeswassergesetz NW genehmigt. Sowohl das Klärwerk als auch die Abwassertransportleitungen sind z.Z. im Bau. Es ist damit zu rechnen, daß mit Baubeginn im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowohl die Abwassertransportleitungen als auch das Klärwerk fertiggestellt sind.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die die AufschlieÙung bzw. ErschlieÙung dieses Baugebietes verursachen und Voraussetzung zur Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme ist, werden voraussichtlich betragen:

1. Für den noch zu tätigen Grunderwerb und die evtl. Freilegung der geplanten und noch auszubauenden Verkehrsflächen
2. Für den Ausbau der Verkehrsflächen
3. Für die Straßenbeleuchtung
4. Für die Trinkwasserversorgung
5. Für die Entwässerung im Trennsystem
  - 5.1 Schmutzwasserkanalisation
  - 5.2 Regenwasserkanalisation

Gesamterschließungskosten

Von den v.g. Gesamterschließungskosten trägt die Stadt Willebadessen entsprechend der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und der städtischen Erschließungssatzungen DM, die wie folgt finanziert werden sollen:

347o Höxter 1, den 27. Oktober 1981

KREIS HÖXTER  
Der Oberkreisdirektor  
- Planungsamt -  
I.A.



(Rose)

3533 Willebadessen, den



H i n w e i s

1. Wenn bei den Erdarbeiten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte im unveränderten Zustand zu erhalten.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Bundesbaugesetz

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die im § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Gem. § 4 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in den WA-Gebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.
3. In den WA-Gebieten sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.
4. In den WA I o-Gebieten ist eine eingeschossige Bauweise (Hauptgebäude) mit 32 Grad bis 38 Grad Dachneigung und max. 0,50 m hohem Drempeel sowie Dachgauben, die eine max. Breite von insgesamt je Dachseite 40 % der Firstlänge und einen minimalen Abstand der Gaube vom Ortgang von 2,00 m haben, zulässig.
5. Die in den Baugebieten unverbindlich eingezeichneten Wohngebäude sind mit einer Firstrichtung versehen. Diese Firstrichtung (Stellung der baulichen Anlage, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) ist ebenso verbindlich wie die entsprechend angegebenen Dachformen.
6. In allen Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen sind hiervon überdachte Freisitze, Pergolen, Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke sowie Müllboxen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG).
7. Die Vorgärten dürfen nur durch 0,70 m hohe lebende Hecken, die durch nicht sichtbare Drahtzäune verstärkt werden dürfen, eingefriedigt werden.
8. Die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Abstellplätze und Wege sowie kleinerer baulicher und sonstiger Anlagen gem. Punkt 6 dieser textlichen Festsetzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).
9. Um das Baugebiet ökologisch in die Gesamtlandschaft einzugliedern, aber auch aus Gründen des Umweltschutzes, wird gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG festgesetzt, daß auf den mit einem Pflanzgebot festgesetzten Geländestreifen der Grundstücke am Südwest-, Süd- und Südostrand des Geltungsbereiches eine dichte Strauch- und Baumbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauernd zu erhalten ist.