



Willebadesen-Löwen, Bebauungsplan Nr. 2 „Walmegrund“

Textliche Festsetzungen (§ 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW)

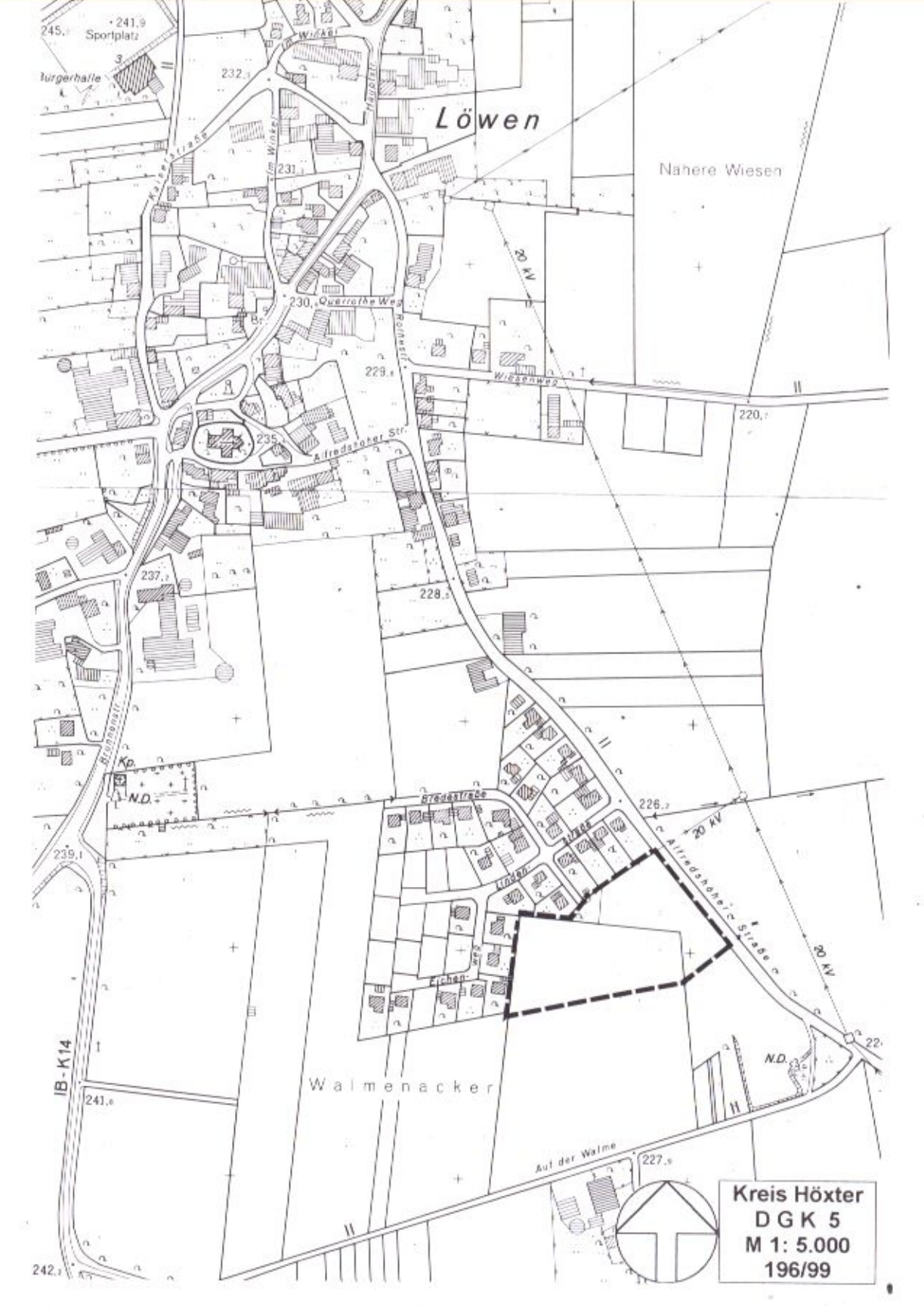
- Art der baulichen Nutzung:**
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), das gem. § 4 BauNVO festgesetzt wird, sind folgende Nutzungen allgemein zugelassen:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise** zugelassen sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Oberer Messpunkt ist der Schnittpunkt der unteren Sparrenkante mit der Außenwand bzw. bei Flachdächern die Gesimshöhe. 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 Rahmen der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs 2 BauNVO).
- Gestaltung und Stellung der baulichen Anlagen**
- Als Grundstückseinfriedigungen 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 zur „Alfredhöher Str.“ ist eine max. Höhe von 0,70 m einzuhalten.
 - In den überbaubaren Flächen sind unverbindliche Gebäudeumrisse dargestellt. Die darin eingezeichneten Firstrichtungen (Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB) sind verbindlich.
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldevorteilerschranke sowie Trafostationen.
- Grünfestsetzungen (Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen)**
- Als Minimierungsmaßnahme für alle verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
 - Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellflächen, sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
 - Die nicht überbaubaren und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - 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.
 - Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude mit einer Dachneigung bis zu 22° sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.
 - Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden den durch den Bau der öffentlichen Planstraße und der Fußwege betroffenen Grundstücksbereichen und den damit bewirkten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet und gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB festgesetzt:

Auf einem 460 m² großen Teilbereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 220 der Flur 4 außerhalb des Bebauungsplanes ist eine Obstweide mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. Die Pflanzdichte soll etwa bei einem Baum pro 75 m² liegen. Zur Auswahl der Sorten wird auf das Streubstweidenprogramm NRW verwiesen. Als Unterkultur ist extensives Grünland anzulegen.
 - 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 a BauGB festgesetzt:
 - Auf einem 540 m² großen Teilbereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 220 der Flur 4 außerhalb des Bebauungsplanes ist eine Obstweide mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. Die Pflanzdichte soll etwa bei einem Baum pro 75 m² liegen. Zur Auswahl der Sorten wird auf das Streubstweidenprogramm NRW verwiesen. Als Unterkultur ist extensives Grünland anzulegen.
 - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Rand des Baugebietes ist eine Bepflanzung aus einheimischen, bodenständigen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) vorzunehmen. Die Dichte dieser Bepflanzung ist vorzusehen mit einem Strauch pro 2 m² und einem hochstämmigen Laubbäum pro 75 m². Die Anpflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten.

Hinweise

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 55 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Willebadesen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
- Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munition-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung in Detmold zu benachrichtigen.
- Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege, Parkplätze, Pflanzbeete o.ä. soll einem seitens der Stadt Willebadesen später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
- Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente sind so einzurichten, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist. Die Feuerwehr wird daher an allen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen beteiligt.

Übersichtskarte



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Mass der baulichen Nutzung sowie Bauweise		Baugestaltung							
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse zwischen Z	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Bauweise BMZ	Hauptgebäude Höhe* 4.0	Nebengebäude Höhe* 3.0	Dachneigung 37-45	Hauptgebäude Höhe* 0-45	Firststellung u. Dachform
WAI o Allgemeines Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	1	0.4	0.4	offen	4.0	3.0	37-45	0-45	Stellung der baulichen Anlagen SD Satteldach

Linien und Flächen	
<ul style="list-style-type: none"> Plangebietsgrenze Strassenbegrenzungslinie Baugrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Flächen für Ver- und Entsorgungslagen Elektrizität 	<ul style="list-style-type: none"> Nicht überbaubare Grundstücksflächen Öffentliche Grünflächen Kinderspielplatz Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25c BauGB)

ERLÄUTERUNGEN

<ul style="list-style-type: none"> Gemeindegrenzen Gemarkungsgrenzen Flurgrenzen Flurstücksgrenzen m. Grenzpunkt Geplante Eigentumsgrenzen unverbindlich Höhenlinie Höhenpunkt Böschungen Strassenscheisse Sonst. Messungslinie Regenwasser Mischwasser Schmutzwasserkanal Kanalschacht 	<ul style="list-style-type: none"> Vorhandene Gebäude und Geschosszahl Wohngebäude Wirtschaftsgebäude oder Garagen
--	---

AUFHEBUNGEN

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

KREIS HÖXTER

STADT WILLEBADESSEN

Ortschaft Löwen

Gemarkung Löwen Flur 4

Bebauungsplan Nr. 2

„Walmegrund“

M 1:1000 3. Ausfertigung

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Katasterstand: Juni 1999

Kreis Höxter
Planungsamt
Der Landrat
Höxter, den 04.04.2000 i.A. [Signature]

Dipl. Ing. Ludger Brunn
Dipl. Ing. Johannes Kros
-Ö. b. v. I.-
Brakel, den 21.06.1999 [Signature]

Dipl. Ing. Ludger Brunn
Dipl. Ing. Johannes Kros
-Ö. b. v. I.-
Brakel, den 10.04.2000 [Signature]

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB durch Beschluss des Bauausschusses / Rates der Stadt Willebadesen vom ... aufgestellt worden.

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 Abs 2 BauGB vom 18.05.2000 öffentlich ausliegen.

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt am 29.06.2000 als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan wurde gem. § 10 Abs 2 BauGB am ... genehmigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom ...

Detmold, den ...

Bezirksregierung Detmold

I.A. [Signature]

Willebadesen
den 22.05.2000
Stadt Willebadesen
Der Bürgermeister
Claremin

Willebadesen
den 06.07.2000
Stadt Willebadesen
Der Bürgermeister
Claremin

Gem. § 10 Abs 3 BauGB ist die Erteilung der Genehmigung der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 04.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Willebadesen
den 14.08.2000
Stadt Willebadesen
Der Bürgermeister
Claremin

Höxter, den 21.07.03
Kreis Höxter
Planungsamt
Der Landrat
I.A. [Signature]

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666).

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1990 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108).

Baumitbestimmungsverordnung (BauMVO) vom 26.06.1992 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1996 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NW - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, ber. 982).

Kartengrundlage: