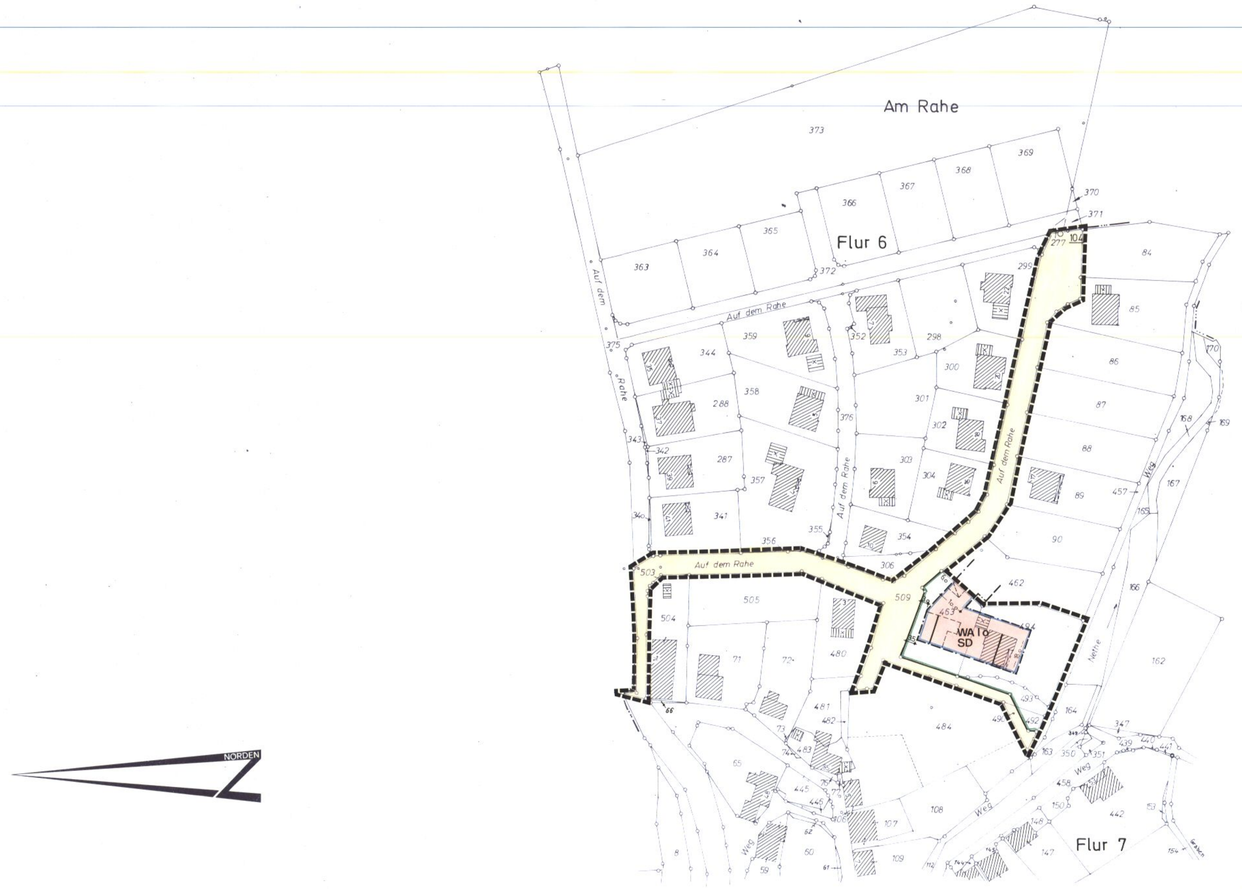

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, daß im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind alle Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold zu benachrichtigen.

Textliche Festsetzungen:

(§ 9 Baugesetzbuch, § 81 Landesbauordnung NW)

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) im Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes sind die in § 4 Abs. 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investi tionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Änderung des Bebauungsplanes.

2. In dem WA I o-Gebiet ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig. Die Hauptgebäude dürfen hier nur mit Satteldächern, deren Neigungen 25 ° - 30 ° betragen, errichtet werden. Die Drempelhöhen dürfen 0,80 m nicht überschreiten. Zur Belichtung der Dachgeschoßräume sind neben Fenstern in den Giebelwänden auch Fenster in Dachaufbauten (Gauben) zulässig. Die Dachaufbauten dürfen nur als einzelne Standgauben, d.h. 1 Standgaube darf nicht mehr als 1 Fenster umfassen, errichtet werden. Die Dachaufbauten dürfen je Dachseite eine Gesamtlänge von 25 % der jeweiligen Dachlänge und den Mindestabstand der Gaube vom Ortgang von 3,00 m nicht überschreiten.

3. Die in der Legende dieses Bebauungsplanes festgesetzten Gebäudehöhen sind die max. Höhen der unteren Dachkante (Traufe) über Geländeoberfläche, die jeweils an der Bergseite der Gebäude i.M. über Geländeoberfläche hinausragen dürfen.

4. In dem WA I o-Gebiet unverbindlich eingezeichnete Gebäude sind mit einer Firstrichtung versehen. Diese Fristrichtung (Stellung der baulichen Anlage, § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB) ist ebenso verbindlich wie die entsprechend angegebenen Dachformen.

5. In dem v.g. Baugebiet sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen sind hiervon Gartengerätehäuser, überdachte Freisitze, Pergolen, Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Müllboxen und Trafostationen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB).

6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahmen der Flächen für bauliche und sonstige Anlagen sowie für Zufahrten, Abstellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a) BauGB).

7. Die Vorgärten dürfen nur durch 0,70 m hohe lebende Hecken, die durch nicht sichtbare Drahtzäune verstärkt werden dürfen, eingefriedigt werden.

FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

Art und Mass der baulichen Nutzung sowie Bauweise / Baugestaltung

Baugebiet		Zahl der Vollgeschosse zwingend Z	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze Z	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Baumassenzahl BMZ	Bauweise	Hauptgebäude Höhe*	Nebengebäude Höhe*	Drempelhöhe i.m. max	Hauptgebäude Dachneigung	Nebengebäude Dachneigung	Dachaufbauten	Dachdeckung	Einfriedigungen	Firststellung u. Dachform
WA I o	Allgemeines Wohngebiet	-	1	0,4	0,4	-	offen	4,0	3,5	0,8	25-30°	0-30°	Einzelgauben	rot - braun	s. Text	

Firststellung u. Dachform:
- Unverbindliche Baukörperangabe mit verbindlicher Firstrichtung
- Unverbindliche Baukörperangabe mit verbindlicher Hauptfirstrichtung
- Garage, unverbindliche Baukörperangabe
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- FD Flachdach
- BD Beliebige Dachform

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

Linien und Flächen

- Plangebietsgrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen
- Sichtdreiecke. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

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. Sichtbehinderndes Gelände ist gegebenenfalls abzutragen.

ERLÄUTERUNGEN

- Gemeindegrenzen
- Gemarkungsgrenzen
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen m. Grenzpunkt
- Geplante Eigentumsgrenzen unverbindlich
- Höhenlinie
- Höhenpunkt
- Böschungen
- Strassenachse
- Sonst. Messungslinie
- Regenwasser Mischwasser
- Schmutzwasserkanal
- Kanalschacht

Vorhandene Gebäude und Geschosszahl
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen

AUFHEBUNGEN

Für die Gebiete die zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören tritt der bisherige Plan Nr. 1 und dessen 2. Änderung mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ausser Kraft.

KREIS HÖXTER

STADT WILLEBADESSEN

Ortschaft Niesen

Gemarkung Niesen — Flur 7

Bebauungsplan Nr. 1

3. Änderung

M 1:1000 — **3. Ausfertigung**

Grösse des Plangebietes: 0,537 ha

Entwurfsbearbeitung: Kreis Höxter, Planungsamt, Der Oberkreisdirektor
Höxter, den 15.11.1994 i.A. [signature]

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 - BGBl. I S. 833 -
Katasteramt Höxter, 22.01.1991
Kreis Höxter, Katasteramt, Der Oberkreisdirektor
Höxter, 22.01.1991 i.A. [signature]

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 Katasterkarte zu entnehmen.)
Kreis Höxter, Katasteramt, Der Oberkreisdirektor
Höxter den 22.11.1994 i.A. [signature]

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 aufgestellt worden
den

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen
den

Dieser Plan ist gemäss § 10 BauGB vom Rat der Stadt am 21.02.1995 als Satzung beschlossen worden.
Willebadessen den 22.02.1995
Ernst
Bürgermeister

Dieser Plan wurde gem. §11 Baugesetzbuch am angezeigt.
Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom Az.
Detmold, den
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

~~Gemäss §12 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) sowie der Hinweis, wo und wann~~ Der Bebauungsplan ~~angesehen werden kann~~ ist am 03.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Willebadessen den 06.03.1995
Bürgermeister
Stadtdirektor

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom wird bescheinigt
Höxter, den

RECHTSGRUNDLAGE:
§§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), § 81 Abs. 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984 (GV.NW. S. 419 ber. S. 532), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.06.1989 (GV.NW. S. 432) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das v.g. Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz.

KARTENGRUNDLAGE: Katasterkarte Flur 7 und Flur 6 (Vergr.)