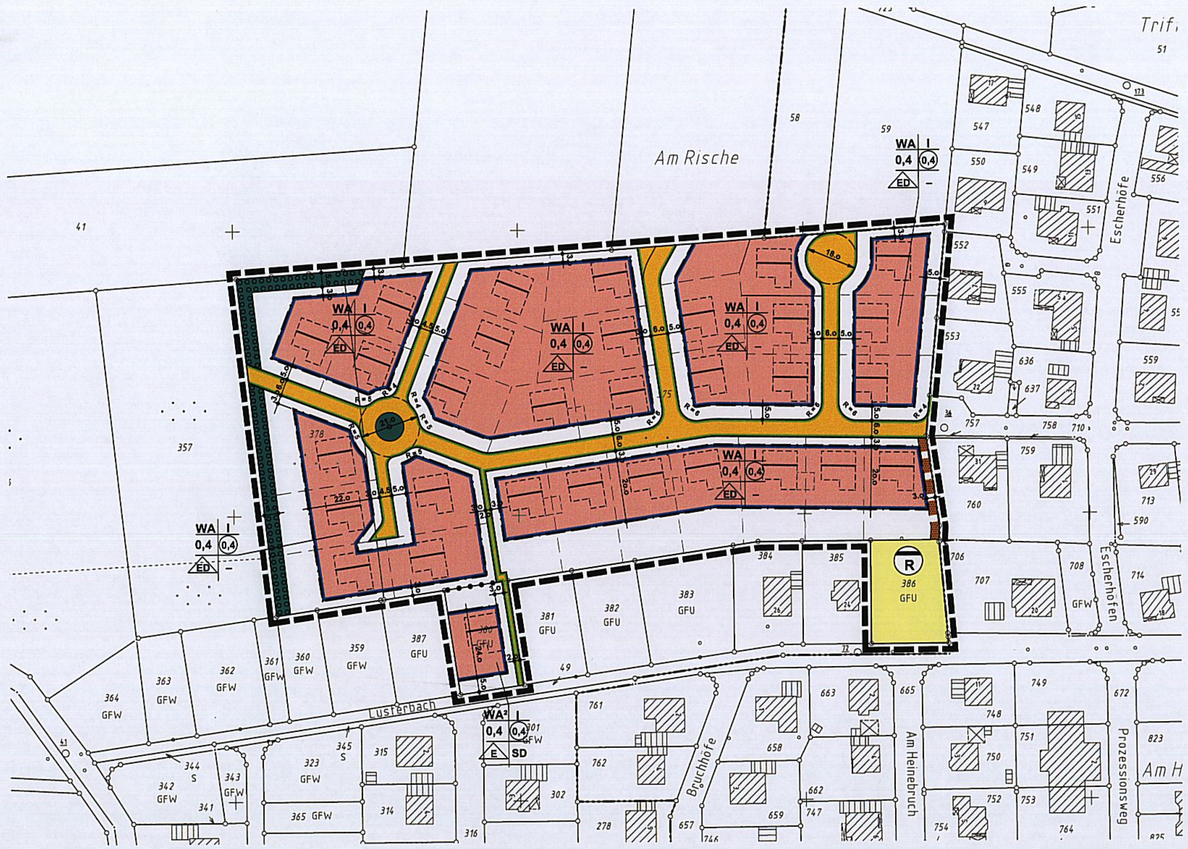


S

Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (überbaubare Grundstücksfläche)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

(0,4) — Geschossflächenzahl (GFZ)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

R — Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baum (Anpflanzung)

15. Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Firststellung und Dachform

unverbindliche Baukörperangabe mit verbindlicher Firstrichtung

Garage, unverbindliche Baukörperangabe

SD — Satteldach

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	I — Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	(0,4) — Geschossflächenzahl
Bauweise	ED	SD — Dachform

Entwurfsbearbeitung:

KREIS HÖXTER, Abteilung Planen

Höxter, den 10.10.2005
Der Landrat — Im Auftrag:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Katasterstand: Juli 2005 — KREIS HÖXTER; Abteilung Grundstückskataster

Höxter, den 12. April 2006
Der Landrat — Im Auftrag: P. Pönke

Die städtebauliche Planung ist durch die eingetragenen Maße und den Maßstab der Karte mit genügender Genauigkeit geometrisch festgelegt. Soweit keine Maße eingetragen sind, sind diese der graphischen Darstellung zu entnehmen.

Höxter, den 12. April 2006 — KREIS HÖXTER; Abteilung Grundstückskataster
Der Landrat — Im Auftrag: P. Pönke

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), aufgestellt worden.

Willebadessen, den

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, berichtigt am 16.01.1998, geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002, vom 27.12.05 bis 27.01.06 öffentlich ausgelegen.

Willebadessen, den 02.02.06 — Stadt Willebadessen, Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, berichtigt am 16.01.1998, geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 vom Rat der Stadt Willebadessen am 30.03.06 als Satzung beschlossen worden.

Willebadessen, den 05.04.06 — Stadt Willebadessen, Der Bürgermeister

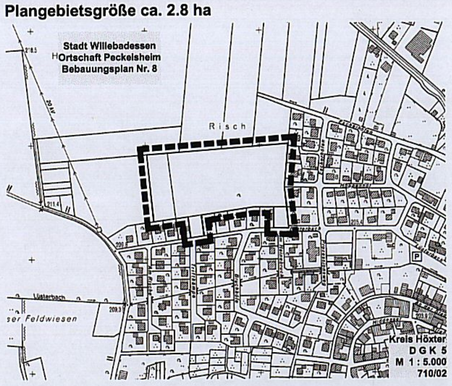
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, berichtigt am 16.01.1998, geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 28.04.06 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Willebadessen, den 03.05.06 — Stadt Willebadessen, Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar ~~einschließlich der nach der Offenlegung erfolgten Änderungen~~ wird bescheinigt.

Höxter, den 20.04.2005 — KREIS HÖXTER, Abteilung Planen
Der Landrat — Im Auftrag:

Plangebietsgröße ca. 2.8 ha



Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), das in die zwei Bereiche WA und WA² unterteilt wird. Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 Abs. 5, 6, 8 i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung **WA und WA²** sind folgende Nutzungen **allgemein zulässig:**

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe im Plangebiet beträgt 10 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

3. Im WA sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und im WA² nur Einzelhäuser.

4. In dem Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen

5. Im WA ist eine Dachneigung von mind. 15° bei Hauptgebäuden einzuhalten. Im WA² ist eine Dachneigung von 26° bis 38° bei Hauptgebäuden und von 0° bis 38° bei Nebengebäuden zulässig.

6. Die Vorgärten aller Baugrundstücke dürfen nur durch max. 1,3 m hohe Vorrichtungen, wie lebende Hecken mit nicht sichtbaren Drahtzäunen, mit Rankpflanzen bewachsene Natursteinoder Ziegelmauern oder durch Holzzäune eingefriedet werden.

7. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafos sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück.

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

8. Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:

a) Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
d) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige, dichte Strauchbepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und zu unterhalten.

Hinweise

1. Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege, Parkplätze u.a. soll bei Bedarf einem seitens der Stadt Willebadessen später 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 Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Vor der Bebauung ist eine archäologische Untersuchung erforderlich, die etwa 8 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Bereich der künftigen Verkehrsflächen erfolgen kann.

3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

4. Der höchste Grundwasserstand im Plangebiet ist möglicherweise nur 1-2 m unter der tiefstgelegenen Geländeoberfläche des Plangebietes anzusetzen Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind dementsprechend besondere Schutzvorkehrungen gegen das Grundwasser herzustellen.

Erläuterungen:

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt

geplante Eigentumsgrenze unverbindlich

Höhenlinie

Höhenpunkt

Böschungen

Straßenachse

vorhandene Gebäude

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude oder Garage

Rechtsgrundlagen:

§ 7 der **Gemeindeordnung** für das Land NRW vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 29.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das 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 - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000(GV NRW S. 439)

KREIS HÖXTER

STADT WILLEBADESSEN

Ortschaft Peckelsheim

Gemarkung Peckelsheim Flur 6

Bebauungsplan Nr. 8

mit teilw. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a

„Bruchhöfe Nord“

3. Ausfertigung — **M 1 : 1000**