



Planzeinreichung:

1. Art der baulichen Nutzung

- SO Sondergebiete (überbaubare Grundstücksflächen)
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
2. Maß der baulichen Nutzung
- GF 4.999 m² Geschossfläche (GF)
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 10 m Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegleitgrün

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Elektrizität

9. Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
 - Sportplatz
 - ZBA Zweckgebundene bauliche Anlagen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserflächen
 - Graben

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
 - Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Überfahrfläche
 - Sichtdreieck; bei Bebauung freizuhaltende Fläche

Innenhalb der Sichtdreiecke sind Gegenstände, bauliche Anlagen und Anpflanzungen von 0,70 m bis 2,50 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnoberfläche, nicht zulässig. Sichtbehinderndes Gelände ist gegebenenfalls abzutragen.

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	SO I	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,8 GF	max. zulässige Geschossfläche
Bauweise	- 10 m	Gebäudehöhe

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-Verwaltungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Bauordnungsverordnung (BauVO) 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)

Planungsrecht 1990 (PlanVO) vom 16.12.1990 (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)

Höxter, den 24.06.2005
Der Landrat
Im Auftrag: [Signature]

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung.
Katasterstand: August 2004 KREIS HÖXTER; Abteilung Grundstückskataster
Höxter, den 08. Feb. 2006
Der Landrat
Im Auftrag: [Signature]

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 08. Feb. 2006 KREIS HÖXTER; Abteilung Grundstückskataster
Der Landrat
Im Auftrag: [Signature]

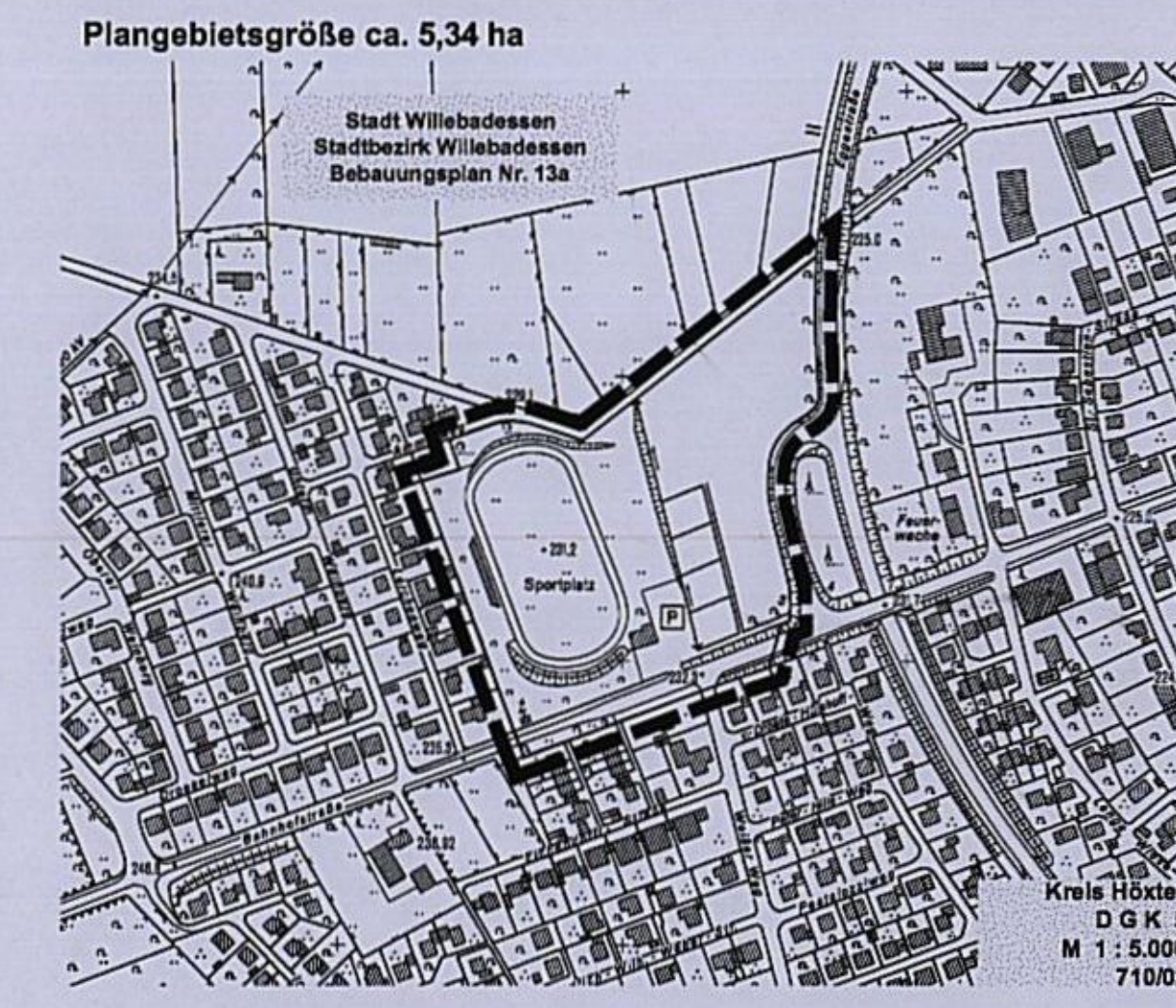
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch OLG-Verwaltungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Willebadessen vom 08.07.2004 und aufgestellt worden.
Willebadessen, den 11.02.2005
Der Bürgermeister
[Signature]

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-Verwaltungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 vom 11.08.2005 bis 11.08.2005 einschließlich öffentlich ausliegen.
Willebadessen, den 15.08.2005
Der Bürgermeister
[Signature]

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, berichtigt am 16.01.1998, geändert durch OLG-Verwaltungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 vom Rat der Stadt Willebadessen am 08.09.2005 als Satzung beschlossen worden.
Willebadessen, den 12.09.2005
Der Bürgermeister
[Signature]

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, berichtigt am 16.01.1998, geändert durch OLG-Verwaltungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 27.01.06 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Willebadessen, den 01.02.2006
Der Bürgermeister
[Signature]

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar einschließlich der nach der Offenlegung erfolgten Änderungen wird bescheinigt.
Höxter, den 08.02.2006
Der Landrat
Im Auftrag: [Signature]



Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird ein Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ i.S. von § 11 Abs. 3 (BauNVO) festgesetzt.
In diesem Sondergebiet SO sind allgemein zulässig:
 - ein Lebensmittelmarkt,
 - ein Lebensmitteldiscount,
 - ein Getränkemarkt und
 - Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe innerhalb der Märkte und Flächen zum Parken

bezüglich der Beschränkung der Verkaufsfächen gelten folgende Festsetzungen:

Größe der gesamten Verkaufsfäche:	max. 2.450 m ²
davon für Lebensmittelmarkt	max. 950 m ²
für Getränkemarkt	max. 500 m ²
und für Lebensmitteldiscount	max. 1.000 m ²

Max. 10% der Verkaufsfäche im Sondergebiet (=245 m²) dürfen für Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe in Anspruch genommen werden.

- Festgesetzt wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz. Innerhalb der Grünfläche sind zweckgebundene bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Betriebsbedingte Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Sie berechnet sich bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die festgesetzte Gebäudehöhe beträgt max. 10 m. Unterer Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Geländeoberfläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik, Fahrstuhlschacht o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhen Ausnahmen zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen

- Im Sondergebiet ist eine Dachneigung von 15° bis 45° bei Hauptgebäuden und von 0° bis 45° bei Nebengebäuden zulässig.

Nebenanlagen

- Stellplätze, Böschungsbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers und Nebenanlagen sind im SO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist der 10 m breite Streifen von nicht überbaubarer Grundstücksfläche entlang der Ostseite des Geltungsbereichs angrenzend an die L 828 und deren Auffahrt. Dieser 10 m breite Streifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen hiervon ist der mit A gekennzeichnete Bereich, in dem Fahrzeuge zum Rangieren der LKW angelegt werden dürfen.

Grünfestsetzungen

- Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Sondergebiet sind grünerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Auf der Parkplatzebene innerhalb des SO-Gebietes ist pro 10 Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbau anzupflanzen und zu unterhalten.
 - Der mit Pflanzgeboten festgesetzte Geländestreifen ist mit Strauchbepflanzungen aus verschiedenartigen heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
 - Der mit Bindungsgeboten festgesetzte Geländestreifen ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
 - Innerhalb der Wasserfläche ist eine Anpflanzung aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden den durch den Bau der privaten Einrichtungen betroffenen Grundstücksbereichen und den damit bewirkten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet:

- Die bereits durchgeführte Kompensationsmaßnahme auf der stadteigenen Fläche im Norden von Willebadessen im Bereich „Kalktrift“ in der Gemarkung Willebadessen, Flur 5 Flurstücke 4 und 7 und Flur 4, Flurstück 37 auf einer Fläche von 3.611 m².

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden den durch den Bau der öffentlichen Einrichtungen betroffenen Grundstücksbereichen und den damit bewirkten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet:

- Die bereits durchgeführte Kompensationsmaßnahme auf der stadteigenen Fläche im Norden von Willebadessen im Bereich „Kalktrift“ in der Gemarkung Willebadessen, Flur 5 Flurstücke 4 und 7 und Flur 4, Flurstück 37 auf einer Fläche von 368 m².

Lärmschutz:

- Innerhalb des SO sind die Fahrwege asphaltiert herzustellen.
- Stellplätze, Böschungsbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers und Nebenanlagen sind im SO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist der 10 m breite Streifen von nicht überbaubarer Grundstücksfläche entlang der Ostseite des Geltungsbereichs angrenzend an die L 828 und deren Auffahrt. Dieser 10 m breite Streifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen hiervon ist der mit A gekennzeichnete Bereich, in dem Fahrzeuge zum Rangieren der LKW angelegt werden dürfen.
- Die Verfüssiger der Kälteaggregate sind innerhalb der überdachten Anlieferzone unterzubringen.
- Der Anlieferbereich des im Norden des SO vorgesehenen Lebensmitteldiscounters ist bis 5 m über die Außenrampe hinaus massiv einzuhausen. Weiterhin ist, beginnend bei dieser Einhausung, ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m über dem Geländeniveau des Sondergebietes bis zum Beginn der Abenkung der Verkehrszone zu errichten. Der Fußpunkt des Lärmschutzwalls beginnt im Nahfeld der Rampe und geht dann über die Einhausung hinaus.
- Im Bereich des Sportplatzes ist durch eine technische Vorrichtung sicherzustellen, dass an Sonn- und Feiertagen zwischen 13.00 h und 15.00 keine Lautsprecherdurchsagen erfolgen.

sonstige

- Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.
- Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 15 m, gemessen an natürliche Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
- Der mit Bindungsgeboten festgesetzte Geländestreifen ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Hinweise:

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Toncherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.a.) 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 Entdeckungsgesäte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
- Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Mülltonnen-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Mülltonnen aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmitteleinsatzdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.
- 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.

KREIS HÖXTER

STADT WILLEBADESSEN
Ortschaft Willebadessen
Gemarkung Willebadessen Flur 7

Bebauungsplan Nr. 13a
mit teilw. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

„östlich des Sportplatzes Willebadessen“

3. Ausfertigung M 1 : 1000