

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
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- R Regenrückhaltebecken

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage

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

- Graben

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

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

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier: Lärm) nach § 17 Abs. 1 Nr. 1 BImSchV
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Firststellung und Dachform

- unverbändliche Baukörperangabe mit verbindlicher Firstrichtung
- Garage, unverbändliche Baukörperangabe
- BD beliebige Dachform

Erklärung der Nutzungsschablone:

- | | | | |
|---------------------------|-----|-----|--|
| Art der baulichen Nutzung | WA | I | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | 0,4 | 0,4 | Geschossflächenzahl bzw. max. zulässige Geschosszahl |
| Bauweise | | BD | Dachform |

Entwurfsbearbeitung:

KREIS HÖXTER, Abteilung Planen

Höxter, den 30.01.2006

Der Landrat

Im Auftrag: *Janzen*

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.

Katasterstand: Oktober 2005

KREIS HÖXTER: Abteilung Grundstückskataster

Höxter, den

Der Landrat

Im Auftrag: *P. Kinkel*

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

KREIS HÖXTER: Abteilung Grundstückskataster

Der Landrat

Im Auftrag: *P. Kinkel*

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Bauausschusses der Stadt Willebadessen vom 20.09.2005 aufgestellt worden.

Willebadessen, den 02.02.2006

Im Auftrag: *P. Kinkel*

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.01.06 bis 06.03.06 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Willebadessen, den 08.03.06

Im Auftrag: *P. Kinkel*

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Willebadessen am 30.03.2006 als Satzung beschlossen worden.

Willebadessen, den 05.04.2006

Im Auftrag: *P. Kinkel*

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 20.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Willebadessen, den 30.05.2006

Im Auftrag: *P. Kinkel*

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar einschließlich der nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen wird bescheinigt.

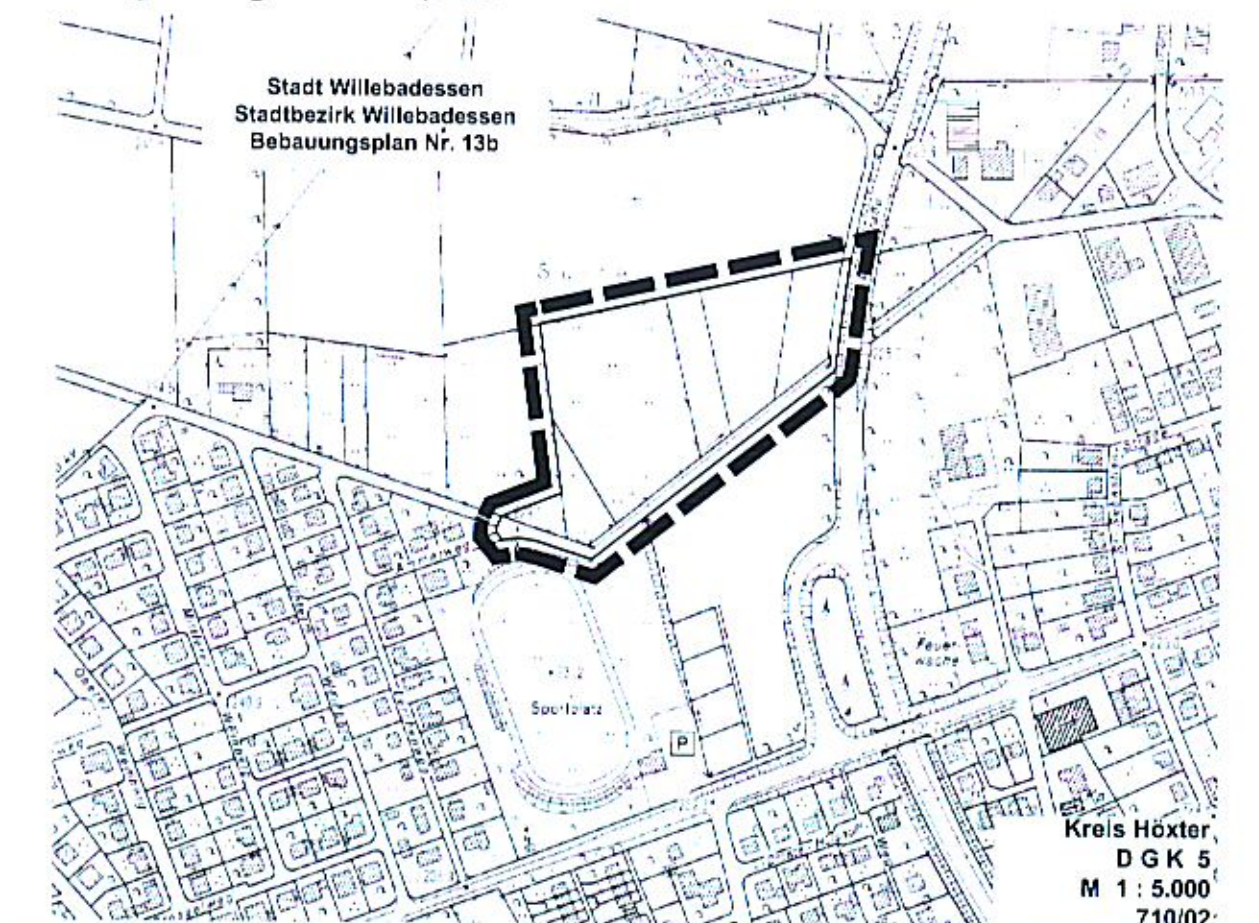
Höxter, den 10.04.2006

KREIS HÖXTER, Abteilung Planen

Der Landrat

Im Auftrag: *Janzen*

Plangebietsgröße ca. 2,5 ha



Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 BauNVO (BauNVO). Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 1 Abs. 5, 6, 8 i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA und WA 1) 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.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe und
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Die Wandhöhen dürfen max. 4,0 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (an der Traufseite) im rechnerischen Mittel (wobei dass zusätzlich mögliche Sockelgeschoss bei der Höhenermittlung unberücksichtigt bleibt) oder bis zum oberen Abschluss mit der Wand an der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite. Die Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt. Bedingt durch die Hänglage des Baugbietes können die Gebäude zur Talseite mit einem zusätzlichen Sockelgeschoss (zusätzlich zur Wandhöhe) errichtet werden. Die Sockelgeschosse dürfen jedoch nicht als Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 5 BauO NW ausgeführt werden, d.h. die Sockelgeschosse dürfen max. 1,60 m im Mittel über die Geländeoberfläche hinausragen.

3. Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Im Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen

5. Dachaufbauten dürfen je Dachseite eine Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gauben vom Ortsgang beträgt 2 m.

6. Die Vorgärten aller Baugrundstücke dürfen nur durch max. 1,30 m hohe Vorrichtungen, wie lebende Hecken mit nicht sichtbaren Drahtzäunen, mit Rankpflanzen bewachsene Naturstein- oder Ziegelmauern oder durch Holzzaune eingefriedet werden.

7. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschranke, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m² umbauten Raum pro Baugrundstück.

8. Im Plangebiet ist eine Dachneigung von mindestens 15° bei Hauptgebäuden einzuhalten.

Minimierungsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

9. Als Minimierungsmaßnahmen 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 angefangene 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.

Lärmschutz

10. Der Lärmschutzwall ist mit einer Höhe von 5 m, bezogen auf das Gelände der L 828, auf den hierzu gekennzeichneten Flächen anzulegen.

11. Im WA 1 sind die Schlafräume nur an den der L 828 abgewandten Seiten anzuordnen.

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, 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 Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

2. Der Beginn der Erdarbeiten/Erschließungsarbeiten ist dem Westfälischen Museum für Archäologie, Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitionseinzelfundstellen 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. 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 später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.

5. Bei lang anhaltenden stärkeren Niederschlägen können sich aufgrund der anstehenden bindigen Böden Wassersättigungen bis nahe der Geländeoberfläche einstellen. Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind dementsprechend vom Bauherren besondere Schutzvorkehrungen gegen das Grundwasser herzustellen.

Erläuterungen:

- | | | | |
|--|--|--|--------------------------------|
| | Flurgrenzen | | Böschungen |
| | Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt | | Straßenachse |
| | geplante Eigentumsgrenze unverbändlich | | vorhandene Gebäude |
| | Höhenlinie | | Wohngebäude |
| | Höhenpunkt | | Wirtschaftsgebäude oder Garage |

Rechtsgrundlagen:

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 656), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245)
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) geändert durch OLG-Vertragsänderungsgesetz vom 29.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
 BauNVO (BauNVO) vom 26.06.1992 (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)
 Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 § 85 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 Willebadessen
 Gemarkung Willebadessen Flur 7

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

3. Ausfertigung M 1 : 1000

„Hurst“