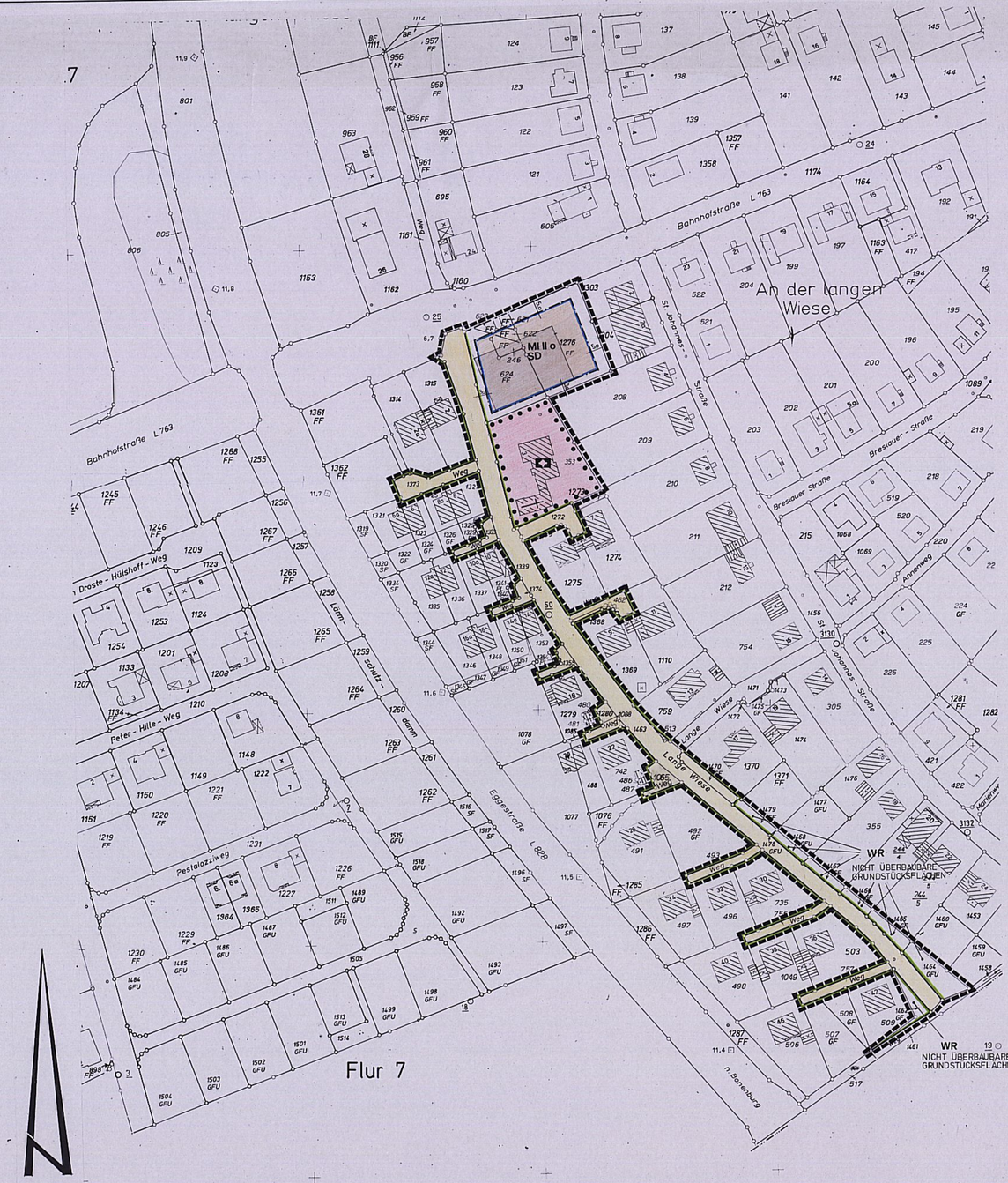

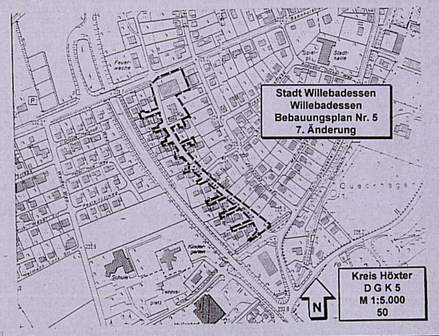

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung:

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird ein **Mischgebiet MI** i.S. von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. §1 Abs.6 BauNVO festgesetzt.

   In diesem Mischgebiet sind **allgemein zulässig**:
   - Wohngebäude,
   - Geschäfts- und Bürogebäude,
   - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
   - Sonstige Gewerbebetriebe;
   - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
   - Tankstellen.

   Nicht zulässig sind im Mischgebiet gem. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO:
   - Gartenbaubetriebe und
   - Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Die Gebäudehöhen sind abhängig von der Zahl der Vollgeschosse. Bei eingeschossiger Bebauung dürfen die Wandhöhen der Hauptgebäude max. 4,0 m betragen, bei zweigeschossiger Bebauung max. 6,5 m. Bei Nebengebäuden darf die Wandhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss mit der Wand an der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

Bauweise

3. Die zu errichtenden Gebäude sind nur als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Gestaltung und Stellung der baulichen Anlagen

4. Im Mischgebiet ist die Dachneigung abhängig von der Zahl der Vollgeschosse. Bei eingeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 38° bis 45° bei Hauptgebäuden und von 0° bis 45° bei Nebengebäuden zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 32° bis 38° bei Hauptgebäuden und von 0° bis 38° bei Nebengebäuden einzuhalten .

5. Dachaufbauten dürfen je Dachseite eine Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang beträgt 2,00 m.

6. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur durch max. 0,70 m hohe Vorrichtungen wie lebende Hecken mit nicht sichtbaren Drahtzäunen, mit Rankpflanzen bewachsene Natursteln- oder Ziegelmauern oder durch Holzzäune vorgenommen werden.

7. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind **im gesamten Plangebiet** auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen sind hiervon Freisitze, Pergolen, Gartengeräthäuser, Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke sowie Müllboxen, Trafostationen und Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB). Die Dachneigung der Nebenanlagen darf die Dachneigung der Hauptgebäude nicht überschreiten.

Grünfestsetzungen (Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen)

9. Als Minimierungsmaßnahme gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:

   a) Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Park- und Absetzflächen sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
   b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hinweise

1. 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.

2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-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 Detmold zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Mass der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse zwingend	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Baumassenzahl BMZ	Bauweise	Hauptgebäude Höhe*	Nebengebäude Höhe*
	Z							
WR Reines Wohngebiet								
MI II o Mischgebiet	-	2	0,4	0,8	-	offen	6,5	3,0

Baugestaltung

Hauptgebäude Dachneigung	Nebengebäude Dachneigung	Dachaufbauten	Firststellung u Dachform
s.textl. Fests.	s.textl. Fests.	-	Unverbindliche Baukörperangabe mit verbindlicher Firstrichtung
			Unverbindliche Baukörperangabe mit verbindlicher Hauptfirstrichtung
			Garage, unverbindliche Baukörperangabe
			SD Satteldach
			WD Walmdach
			FD Flachdach
			BD Beliebige Dachform

Linien und Flächen

- Plangebietsgrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Strassenverkehrsflächen
- 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
- 125 Höhenlinie
- 112.13 Höhenpunkt
- Böschungen
- Strassenachse
- Sonst. Messungslinie
- Regenwasser Mischwasser
- Schmutzwasserkanal
- Kanalschacht

Vorhandene Gebäude und Geschosszahl

- Wohngebäude
- Gebäude nicht katasterm. eingemessen
- 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 Willebadessen

Gemarkung Willebadessen Flur 7

Bebauungsplan Nr. 5

7. Änderung
„Rechts und links der Bahnhofstraße"
M 1:1000 3. Ausfertigung

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) vom 23.09.1960 (BGBl I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013)
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)
Gemeindehaushaltsverordnung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ( ) vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ( ) vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013)

Kartengrundlage: RK I zu 0020
RK I zu 0021

Größe des Plangebietes ha

Entwurfsbearbeitung:

Kreis Höxter
Abteilung Planen
Der Landrat

Höxter, den 31.05.2002 I.A.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Vollständigkeit der Gebäudedarstellung ist nicht Gegenstand dieser Bescheinigung.

Katasteramt Höxter, 2002

Kreis Höxter
Fachbereich
Kataster und Vermessung
-Der Landrat-

Höxter, den 28.05.2002 I.A.

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.

Kreis Höxter
Fachbereich
Kataster und Vermessung
-Der Landrat-

Höxter, den 03.06.2002 I.A.

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

, den

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 18.01.03 bis 18.03.03 öffentlich ausgelegen.

Willebadessen, den 24.03.2003
Stadt Willebadessen
Der Bürgermeister
Glaremin

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt am 03.04.03 als Satzung beschlossen worden.

Willebadessen, den 02.04.2003
Stadt Willebadessen
Der Bürgermeister
Glaremin

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

Detmold, den

Bezirksregierung Detmold
I.A.

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 06.06.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Willebadessen, den 05.06.03
Stadt Willebadessen
Der Bürgermeister
Glaremin

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

Höxter, den 22. April 2003

Kreis Höxter
Abteilung Planen
Der Landrat
I.A.