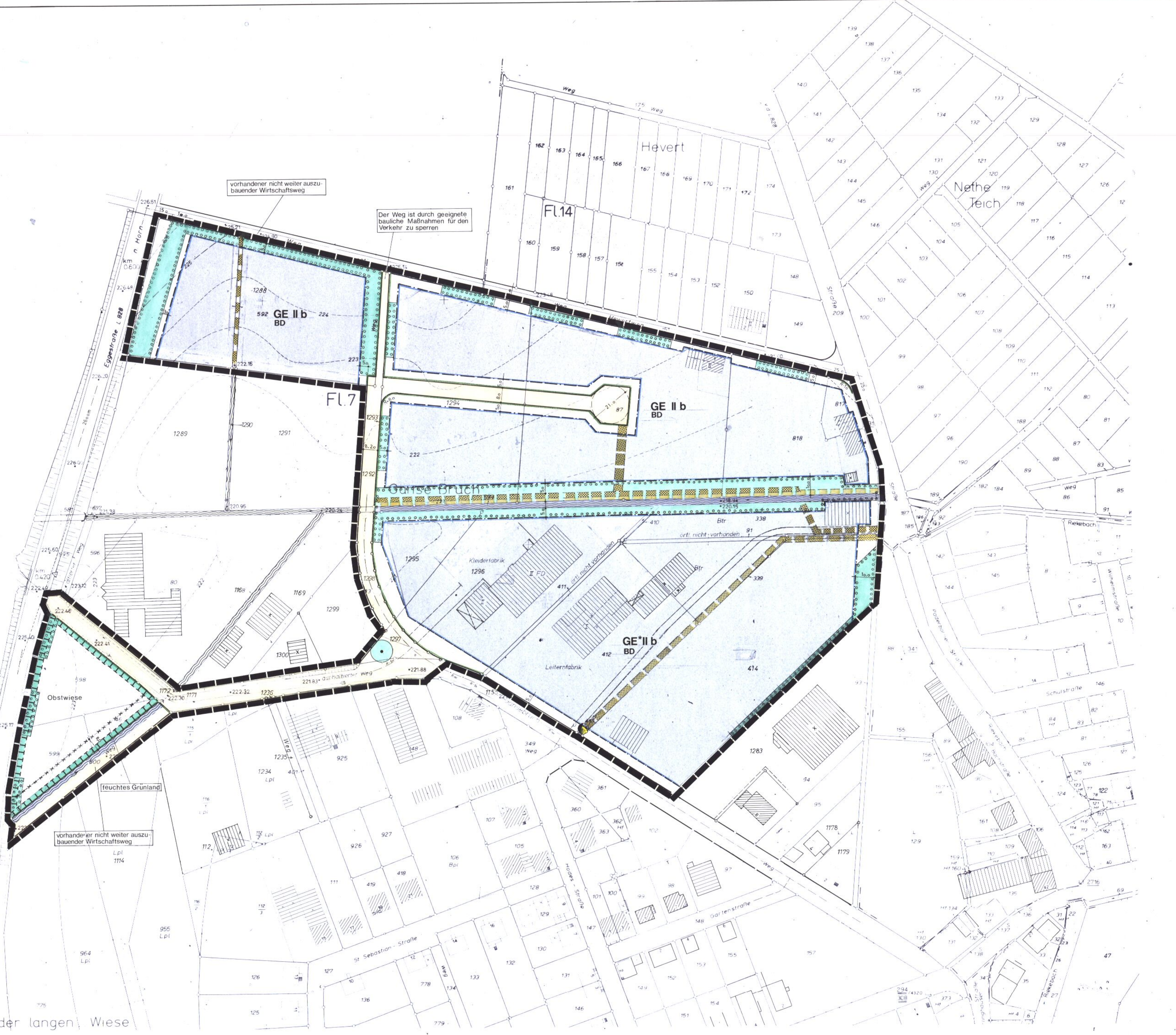


- Hinweise:**
- Dieser Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Vorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen gem. § 30 BauGB sowie die Begrenzung der Verkefährlichen. Wenn und soweit Bauvorhaben und sonstige Vorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechen, gelten bei den Grundstücken längs der Landesstraße 828 nicht die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 1 - 4 Straßen- und Wegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW), sondern § 25 Abs. 5 StrWG NW.
 - Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstrassen, Fußwege, Parkplätze, Pflanzbeete u.ä. soll vor dem jeweiligen Ausbau einem seitens der Stadt Willebadessen später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anlegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
 - Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der zuständigen und dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Stadt Willebadessen und die Entdeckungstätte 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.
 - Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, daß im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitionsmunitionsfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind 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.
 - Auf die übliche Vorgearteneinfriedigung unmittelbar hinter den Straßengrenzen soll möglichst verzichtet werden. Statt dessen sollte, falls erforderlich, eine Einfriedigung der Grundstücke zu den Verkehrsflächen auf oder hinter den vorderen Baugrenzen durchgeführt werden.
 - Soweit Einleitungen von Niederschlagswasser in Gewässer erfolgen sollen, sind entsprechende Erlaubnisanträge rechtzeitig der unteren Wasserbehörde des Kreises Höxter vorzulegen.



- In den GE in den Geltungsbereich für eine Agrarische Bauweise in besonderer Bauweise (GE II b-Gebieten) im nördlichen und nordwestlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 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 Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionsförderungs- und Wohnlandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465) folgende Festsetzungen zu treffen:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Teile davon,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke und
 - Tankstellen
 zulässig. Nicht zugelassen sind hier dagegen:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Teile davon, wenn diese Betriebe und/oder deren Anlagen für die weiter südlich gelegene Wohnbauweise Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, d.h. Betriebe, die in der v.g. Abstandsliste 1994 des gem. gemeinsamen Bundesrates verschiedener Ministerien am 22.09.1994 geänderten Bundesrats des MÜRL (BBl. Nr. 194 S. 1330) unter der Rd. Nr. 1 - 148 der Abstandslisten I - V aufgeführten Betriebsarten zuzuordnen wären, sind hier nicht zulässig, sowie Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte der Branche Lebensmittel, Unterhaltungselektronik, Elektro-, Haushalts-, Drogerie-, Textil-, Schuh- und Lederwaren.
 Gem. § 1 Abs. 6 BaUNVO wird festgesetzt, daß in den v.g. GE II b-Gebieten Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig sind, d.h. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BaUNVO wird nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Gem. § 1 Abs. 1 BaUNVO wird festgesetzt, daß in den GE II b-Gebieten im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans:
 - sonstige Gewerbebetriebe i.S.v. § 6 Abs. 2 Ziff. 4 BaUNVO sowie Teile davon, soweit sie das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören, d.h. hier sind nur Betriebe der Abstandslisten I - VI aufgeführt Betriebsarten zuzuordnen wären sowie
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke und
 - Tankstellen
 zulässig. Nicht zugelassen sind hier dagegen:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Teile davon, wenn diese Betriebe und/oder deren Anlagen für das benachbarte Wohnen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, d.h. Betriebe, die in der v.g. Abstandsliste 1994 in den Abstandslisten I - VI aufgeführten Betriebsarten zuzuordnen wären sowie
 - Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte der Branche Lebensmittel, Unterhaltungselektronik, Elektro-, Haushalts-, Drogerie-, Textil-, Schuh- und Lederwaren.
 Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 BaUNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig, d.h. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BaUNVO wird nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Gem. § 22 Abs. 4 BaUNVO wird festgesetzt, daß in allen Gebieten im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans insondern eine besondere Bauweise zulässig ist, als die Abstandsflächen - wie bei einer offenen Bauweise - entsprechend den Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten sind, jedoch sind auf den jeweiligen Grundstücken Gebäuden und Gebäudebreiten von über 50 m zulässig.
- Nebenanlagen i.S.v. § 14 BaUNVO (überdachte Stellplätze und Garagen) sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen sind hier lediglich Elektrotrakt- und Fernmeldeverteilungsanlagen, Müllboxen und Trafostationen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB).
- Die in der Legende dieses Bebauungsplans festgesetzten Gebäudehöhen sind bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Traufhöhen und bei Gebäuden mit Flachdächern die Gesimshöhen - in Höhe der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze bzw. Gebäudeschwelle gemessen -, die im Mittel über Geländehöhefläche hinausragen dürfen. Bei der Errichtung von betriebswirtschaftlichen Nebenanlagen wie Schornsteinen, Absauganlagen u.ä. sind in allen Gebieten hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhen Ausnahmen zulässig.
- Zur Vermeidung unerwünschter Zu- und Ausfahrten der Grundstücke entlang der freien Strecke der Landesstraße 828 gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Vor einer Bauung der Grundstücke an der freien Strecke der 828 sind diese für- und torlos durch max. 1,50 m hohe Drehtürme einzufriedigen.
- Zur Unterhaltung des im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten Wasserlaufes ist auf der Nordseite ein Begehungsrecht zugunsten des Gewässerunterhalters festgesetzt.
 - nur an der Stütze der Leistung zulässig,
 - flächig auf oder an den Außenwänden von Gebäuden bis Unterkante Brüstung des 1. Obergeschosses in horizontaler Anordnung anzubringen und
 - dürfen nicht höher als 0,60 m sein.
 d) Bewegliche, sog. laufende Lichtverleihen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind ebenso unzulässig wie die von den Gebäuden abgerichtete, selbständige Werbeanlagen sowie Fahnen als Werbeträger.
 e) Nicht zulässig sind alle zur Landesstraße 828 ausgerichteten und wirkenden Werbeanlagen.
- Um den durch den im Bebauungsplan vorgesehenen und festgesetzten Straßenausbau und Straßenausbau verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen zu können, wird gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB Ausgleichsflächen zugunsten der Baugrenze bzw. Gebäudeschwelle ausgleichsfähig insondern Veränderungen mit dem Ziel vorgenommen werden müssen, einen Lebensraum mit höherer ökologischer Funktionsleistung zu schaffen als das Grundstück nur noch extensiv bewirtschaftet werden darf. Außerdem ist der frühere Grünlandbereich mit Obstgehölzen zu bepflanzen. Entsprechend dem Oberflächenschutzprogramm - mit einem Pflanzstand von 8 - 10 m zu bestocken. Die feuchten Grünlandbereiche sind von der Bestockung auszunehmen. Die v.g. Maßnahme wird als Sammelmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans geplant. Öffentliches Eingreifen durch Straßenausbau, Verengung u.ä. zugeordnet. Sie sind in den 3 folgenden Planperioden nach Inanspruchnahme des Baugbietes durchzuführen.
 - Als Ausgleich bzw. Minderung für die mit der Verwirklichung dieses Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, aber auch, um das Baugbiet harmonisch in die Landschaft einzugliedern, wird gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB festgesetzt, daß:
 - a) auf den mit Pflanzgebiet festgesetzten Geländestreifen längs der Landesstraße 828 am Westrand des Geltungsbereiches die vorhandenen Ausgleichsflächen auf Dauer zu erhalten und insondern zu ergänzen sind, als hier die dafür festgesetzten Flächen vollständig - ein Baum pro 100 m² und ein Strauch pro 2 m² zu beplantende Fläche - zu bepflanzen sind. Die Bepflanzungen aus mindestens 5 verschiedenen heimischen Laubgehölzen haben aus Sicht- und Blendschutzgründen ebenso zu erfolgen wie zur Eingrünung und Abschirmung dieses Baugbietes.
 - b) auf den mit Pflanzgebiet festgesetzten 5 m breiten und in etwa jeweils 30 m langen Geländestreifen längs des Hewartweges und der Verbindungsstraße zwischen dem Hewartweg und dem Gänsebruch jeweils eine Pflanzung aus mindestens 3 verschiedenen heimischen Laubgehölzen - ein Strauch pro 2 m² und ein Baum pro 100 m² zu beplantende Fläche - durchgeführt und auf Dauer erhalten wird.
 - c) auf den mit Pflanzgebiet festgesetzten Flächen längs der Wasserläufe sind:
 - die Uferbereiche südlich und südöstlich der Wasserläufe zweifach mit Schwarzerlen mit einem Pflanz- und Reihenabstand von ca. 1,50 m und
 - die Uferbereiche nördlich und nordwestlich der Wasserläufe mit Schwarzerlen in der Weise zu bepflanzen, als hier in etwa alle 40 - 50 m eine gruppenartige Pflanzung auf einer Fläche von 8 - 10 m x 20 - 25 m mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m durchgeführt wird.
 Im übrigen sind die nicht bestockten, mit einem Pflanzgebiet festgesetzten Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - d) mindestens 50 % der Fassadenflächen der Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit wildem Wein oder Efeu mit einem Pflanzabstand von 3 m zu bepflanzen sind. Tore, Türen und Fenster sowie Lichtbänder können ausgespart werden.
 - e) die privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Wege und sonstige Anlagen gärtnerisch anzugestalten und zu unterhalten sind.
- Gem. § 51 a Abs. 3 Satz 1 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 928) wird festgesetzt, daß die Dachflächenwasser und die übrigen ggf. behandelten Niederschlagswasser der Grundstücke, die unmittelbar nördlich an den das Baugbiet vom Westen nach Osten durchquerenden namenlosen Wasserlauf liegen, von den Grundstückseigentümern in den namenlosen Wasserlauf eingeleitet werden.

Art und Mass der baulichen Nutzung sowie Bauweise		Baugestaltung		PLANZEICHENERKLÄRUNG		ERLÄUTERUNGEN		AUFHEBUNGEN	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z	Zahl der Vollgeschosse Z	GRZ, GFZ, BMZ	Linien und Flächen		Gemeindegrenzen, Gemarkungsgrenzen, Flurgrenzen, Flurstücksgrenzen m. Grenzpunkt, Gebäude-, Eigentumsgrößen, Höhenpunkte, Böschungen, Strassenachsen, Sonst. Messungslinie, Regenwasser, Mächtwasser, Schmutzwasserkanal, Kanalschacht		Für die Gebiete die zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gehören tritt der bisherige Plan Nr. 8a mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans außer Kraft	
GE II b	2	08	16	Pflanzgebietsgrenze, Straßenbegrenzungslinie, Baugrenze, Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen		Gehrecht zur Reinigung und Unterhaltung des Wasserlaufes, Leitungsrecht zu Gunsten der Energie AG-Mitteldesland, Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt		Die Überentstammung mit dem Öffensparkplan vom 21.02.1999 wird beibehalten	
GE II b	2	08	16	Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität		Verkehrsflächen, Sichtdreiecke: Von der Bebauung freizuhalten Flächen, Die innerhalb dieser Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,10m bis 2,50m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten, Sichtbehinderndes Gelände ist gegebenenfalls abzutragen		Gem. § 12 E. n. i. G. ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens § 11 Abs. 3 BauGB sowie der Hinweis wo und wann der Baugestaltung eingehalten werden kann, am 1. Juli 1997 ortsbaulich an dem gemacht wird	
* Nutzungsbeschränkt 1. Text * max. Trauf- bzw. Gesimshöhe über Geländeoberfläche (s. Text) Festsetzungen)				SD Satteldach WD Walmdach FD Flachdach BD Beliebige Dachform		Nicht überbaubare Grundstücksflächen Wasserflächen Pflanzgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Flächenhafte Strauch- u. Baumbepflanzung Baum Bindungsgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB Flächenhafte Strauch- u. Baumbepflanzung Baum Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 6 BauGB)		Vorhandene Gebäude und Geschosshöhe Wohngebäude Wirtschaftsgebäude oder Garagen	
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 30.7.1981 - BGBl. I S. 833 -		Die städtebauliche Planung ist durch die eingetragene gen. Masse und den Maßstab der Karte mit genügender Genauigkeit geometrisch festgelegt, soweit keine Masse eingetragen sind diese der graphischen Darstellung zu entnehmen		Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des BauGB (i. d. F. v. 8.12.1986 - BGBl. I S. 2253) durch Beschluss des Kreis Höxter vom 09.10.1996 aufgestellt worden		Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom 12.11.1996 bis 12.12.1996 öffentlich ausliegen		Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt am 12.03.1997 als Satzung beschlossen worden	
Größe des Plangebietes: 7,46ha		Katasterstand: Juni 1993		Willebadessen den 07.11.1996		Willebadessen den 17.12.1996		Willebadessen den 07.04.1997	
Entwurfsbeauftragter: Kreis Höxter Katasteramt		Katasteramt		Willebadessen den 07.11.1996		Willebadessen den 17.12.1996		Willebadessen den 07.04.1997	
Höxter, den 21.03.96		Höxter, den 30.06.1993		Höxter, den 25.03.1996		Höxter, den 05.05.1997		Höxter, den 05.05.1997	

KREIS HÖXTER

STADT WILLEBADESSEN
Ortschaft Willebadessen
Gemarkung Willebadessen Flur 7,14

Bebauungsplan Nr. 8b

M 1:1000 **3. Ausfertigung**

RECHTSGRUNDLAGEN

KARTENGRUNDLAGE: RK 1 zu 021 I zu 021 I