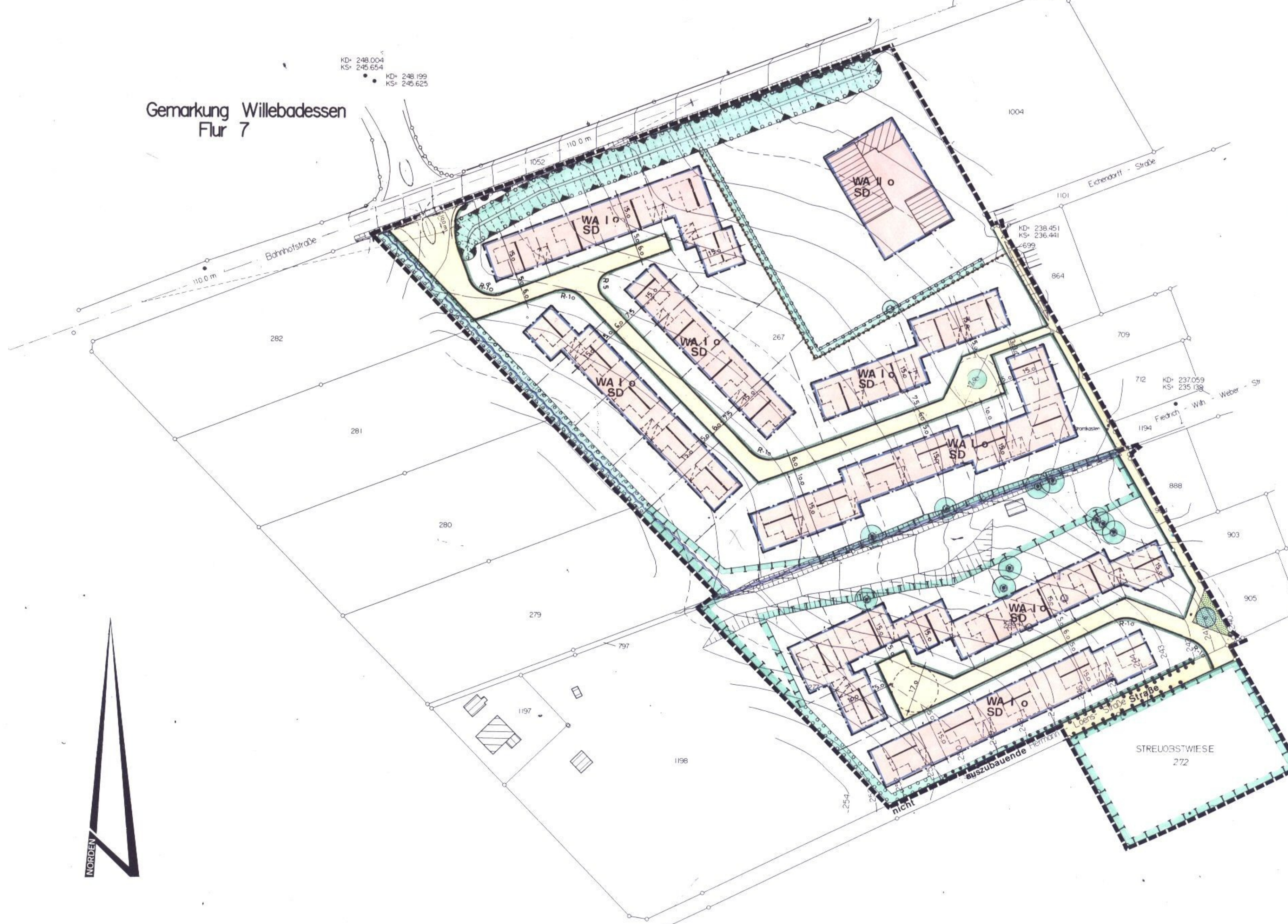


Textliche Festsetzungen
(§ 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW)

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die in § 4 Abs. 3 Ziff. 2 - 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 Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 Ziff. 2 - 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- In den WA I o-Gebieten ist nur eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise, in denen nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO), zulässig.
Die Hauptgebäude dürfen hier nur mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern, deren Neigungen 35° - 45° betragen, errichtet werden. Bei den Hauptgebäuden dürfen die Drempehöhen 0,60 m nicht überschreiten. Zur Belichtung der Dachgeschosse sind neben Fenstern in den Giebelwänden auch Fenster in Dachaufbauten (Gauben) zulässig. Diese Dachaufbauten, die möglichst als einzelne Staudgauben vorzusehen sind, dürfen je Dachseite jedoch eine Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten und der Mindestabstand der Gaube vom Ortsgang beträgt 3,00 m.
- Die in den überbaubaren Flächen festgesetzten Firstrichtungen (Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB) sind verbindlich.
- In den v.g. Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen sind hiervon Freisitze, Pergolen, Gartengerätehäuser, Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke sowie Müllboxen und Trafostationen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB).
- Die in der Legende dieses Bebauungsplanes festgesetzten Gebäudehöhen sind die max. Höhen der unteren Dachkante (Traufe) über Geländeoberfläche, die in Höhe der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite die i.M. über Geländeoberfläche hinausragen dürfen.
- Bei allen Wohngebäuden, die unmittelbar südlich der Landesstraße 763 errichtet werden sollen, ist für die Umfassungswände, Dachflächen und Fenster, die zu der v.g. Landesstraße ausgerichtet sind und oberhalb des Erdgeschosses liegen, ein Schalldämmmaß von 35 dB einzuhalten. Für die zur L 763 ausgerichteten Schlaf- und Kinderzimmer in den Dachgeschossen sind Belüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Zur Minderung der von der L 763 ausgehenden Geräuschimmissionen ist auf den Grundstücken südlich der v.g. Landesstraße eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor Immissionen festgesetzt worden. Innerhalb dieser Fläche sind Lärmschutzanlagen, wie Wall, Mauer, Wand oder Vorstehendes in Kombination, so zu errichten, daß diese Anlagen zeitgleich mit den südlich angrenzenden Wohngebäuden fertiggestellt sind.
Außerdem ist auf den Flächen eine Bepflanzung aus mindestens 5 verschiedenen heimischen standortgerechten Laubgehölzen (3 Bodendecker pro m², 1 Strauch pro 2 m² und 1 hochstämmiger Laubbaum pro 25 m² zu bepflanzen Fläche) durchzuführen und dauernd zu erhalten.
- Zur Vermeidung unerwünschter Zu- und Ausfahrten der Grundstücke entlang der L 763 wird für die Grundstücke entlang der freien Strecke der v.g. Landesstraße gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Ausgenommen davon ist lediglich die derzeitige Grundstückszufahrt an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze.
Vor einer Bebauung der Grundstücke an der L 763 sind diese zu der Landesstraße hin tür- und torlos durch max. 1,20 m hohe Drahtzäune einzufriedigen.
Für die Einmündung der neuen Gemeindestraße in die L 763 ist ein Sichtfeld für die Annäherungssicht mit 10 m x 110 m festgesetzt. Innerhalb des Sichtfeldes liegende Grundstücksteile sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,500 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.
- Die Vorgärten aller Baugrundstücke dürfen nur durch max. 0,70 m hohe lebende Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen, die durch nicht sichtbare Drahtzäune verstärkt werden dürfen, eingefriedigt werden.
- Als Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die mit dem Bau der Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20, 25 a und b BauGB festgesetzt, daß
 - der Niederungsbereich im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches als extensiv zu bewirtschaftendes Grünland zu erhalten ist, welches nicht gedüngt und jährlich einmal, und zwar ab 15.09., gemäht werden darf. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Gemarkung Willebadessen
Flur 7



(Fortsetzung der textlichen Festsetzungen)

- auf dem am Westrand des Geltungsbereiches mit einem Pflanzgebot festgesetzten Geländestreifen eine mehrreihige Strauch- und Baumbepflanzung aus mindestens 5 verschiedenen heimischen Laubgehölzen - 1 Strauch pro 2 m² und 1 Baum pro 40 m² zu beplantende Fläche - durchgeführt und auf Dauer erhalten wird,
 - die Hecken am Südrand des Baugebietes, die mit einem Bindungsgebot festgesetzt sind, erhalten, gepflegt und ggf. nachgepflanzt werden,
 - je Baugrundstück sowohl im Vorgartenbereich als auch im rückwärtigen Nutzgartenbereich jeweils ein einheimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum angepflanzt und dauernd erhalten wird - von diesem Pflanzgebot sind sowohl die Grundstücke am Westrand des Geltungsbereiches als auch die, auf denen ein Bindungsgebot festgesetzt worden ist, ausgenommen;
 - alle flachen oder flach geneigten Dachflächen (bis 25°) von überdachten Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebengebäuden mit einer Dachbegrünung zu versehen sind,
 - die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen für bauliche und sonstige Anlagen sowie für Zufahrten, Abstellplätze und Wege, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind und
 - die v.g. Zufahrten, Abstellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Materialien (Porenbeton, Öko-Pflaster, Schotterrasen o.ä.) gebaut werden.
- Die v.g. Maßnahmen werden als Sammelersatzmaßnahmen gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz den im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes geplanten privaten Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bebauung, Versiegelung u.ä. zugeordnet. Sie sind in den 3 folgenden Planzeilen nach Inanspruchnahme der jeweiligen Grundstücke durchzuführen.
- Als Ausgleich und Ersatz für die Versiegelung der Landschaft, die durch den Neubau der beiden Erschließungsstraßen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfolgt, aber auch für die Landschaftsbeeinträchtigung, die durch die Anlage der Lärmschutzanlage längs der L 763 erfolgt, wird gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB festgesetzt, daß auf dem Flurstück 272 der Flur 7 - es handelt sich hier um Grünland - ca. 40 Obstbäume - Sorten entsprechend dem Streuobstwiesenprogramm NRW - in einem Rasterabstand von ca. 9 m zu pflanzen sind. Die Unterkultur, d.h. das Grünland, darf nicht gedüngt werden und nur zweimal im Jahr - und zwar ab 15.06. und ab 15.09. - gemäht werden. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren.
Die v.g. Maßnahmen werden als Sammelersatzmaßnahmen gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz den im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes geplanten öffentlichen Eingriffen durch Versiegelung u.ä. zugeordnet. Sie sind in den folgenden Planzeilen nach Inanspruchnahme des Baugebietes durchzuführen.

Hinweise:

- Dieser Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Vorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen gem. § 30 BauGB sowie die Begrenzungen dieses Bebauungsplanes. Wenn und soweit Bauvorhaben und sonstige Vorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen, gelten bei den Grundstücken längs der Landesstraße 763 nicht die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 1 - 4 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW), sondern § 25 Abs. 5 StrWG NW.
- Werbung, die geeignet ist, den Verkehr auf der L 763 anzusprechen und ihn abzulenken, ist in einem Abstand bis zu 40 m vom befestigten Fahrbahnd der v.g. Landesstraße nicht zulässig.
- Auf die Festsetzung der inneren Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege, Parkplätze, Pflanzbeete u.ä. soll einem seitens der Stadt Willebadessen später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden (Straßenverkehrsamt, Kreispolizeibehörde und Feuerwehr) als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
- Der am Ostrand des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes festgesetzte Fußweg, der die Eichendorffstraße, Friedrich-Wilhelm-Straße und Hermann-Lins-Straße miteinander fußläufig verbindet, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen für den Fahrverkehr zu sperren und mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
- Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, daß im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind die 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Mass der baulichen Nutzung sowie Bauweise		Baugestaltung				Firstrichtung u. Dachform
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	BMZ	Höhe*	
WA I o	1	0,4	0,5	0,8	4,0	offen
WA II o	2	0,4	0,8	0,8	6,0	

*max. Trauf- bzw. Gesamthöhe über Geländeoberfläche (s. textl. Festsetzungen)

Linien und Flächen	
Plangebietsgrenze	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Strassenbegrenzungslinie	Öffentliche Grünflächen
Baugrenze	Parkanlage
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Kinderspielfeld
	Wasserflächen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft
	Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Flächenhafte Strauch- u. Baumbepfl.
	Baum

ERLÄUTERUNGEN	
Gemeindegrenzen	Strassenverkehrsflächen
Gemarkungsgrenzen	Strassenbegleitgrün
Flurgrenzen	Bericht ohne Ein- und Ausfahrt
Flurstücksgrenzen m. Grenzpunkt	Sichtdreiecke
Geplante Eigentumsgrenzen unverbindlich	Von der Bebauung freizuhalten Flächen
Höhenlinie	Die innerhalb dieser Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,500 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist gegebenenfalls abzutragen.
Höhenpunkt	
Böschungen	
Strassenachse	
Sonst. Messungslinie	
Regenwasser	
Mischwasser	
Schmutzwasserkanal	
Kanalschacht	
Vorhandene Gebäude und Geschosszahl	
Wohngebäude	
Wirtschaftsgebäude oder Garagen	

AUFHEBUNGEN	
Für die Gebiete der zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören tritt der bisherige Plan Nr. 5 u. 7 mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft.	

Größe des Plangebietes: 4,96 ha	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des BauGB i. d. F. v. 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) durch Beschluss des Rates der Stadt Willebadessen vom 27.10.1995 aufgestellt worden	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom 13.11.1995 öffentlich ausgestellt	Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt am 20.03.1996 als Satzung beschlossen worden	Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 05.04.1996 angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom Az.	Gemäß § 12 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 05.04.1996 in Willebadessen den 15.04.1996	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom 17.04.1995 wird bescheinigt Höxter, den 27. März 1996
Entwurfsbearbeitung: Kreis Höxter, Planungsbüro, Der Oberkreisdirektor	Kreis Höxter, Katasteramt, Der Oberkreisdirektor	Kreis Höxter, Katasteramt, Der Oberkreisdirektor	Willebadessen, den 02.11.1995, Ernst Bürgermeister	Willebadessen, den 28.11.1995, Ernst Bürgermeister	Willebadessen, den 20.03.1996, Ernst Bürgermeister	Willebadessen, den 15.04.1996, Ernst Bürgermeister	Kreis Höxter, Planungsbüro, Der Oberkreisdirektor
Höxter, den 17.10.1995 i.A. [Signature]	Höxter, den 15.04.1995 i.A. [Signature]	Höxter, den 16.10.1995 i.A. [Signature]					

<p>RECHTSGRUNDLAGEN</p> <p>§§ 2 und 18 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.1994 (BGBl. I S. 2343), § 8 Abs. 1 BauNVO i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) vom 26.06.1994 (BGBl. I S. 419), ber. S. 523, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).</p>	
KARTENGRUNDLAGE: RK 0020 [Vergrößerung]	

KREIS HÖXTER

STADT WILLEBADESSEN

Ortschaft Willebadessen
Gemarkung Willebadessen Flur 7

Bebauungsplan Nr.12

M 1:1000 3. Ausfertigung