

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Allegemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

ED Einzel- und Doppelhäuser

BD Beliebige Dachform

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

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

Abwasser
R= Regenrückhaltebecken

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

Wasserflächen

Graben

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	0,4 0,8	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche		
Zahl der Vollgeschosse	II ED	Bauweise
	BD	Dachform

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S. von § 4 BauNVO. Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 Abs. 6, i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig sind:

- 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 und

nicht zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeselle bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt 8 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schönsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt. Bedingt durch die Hanglage des Baugebietes können die Gebäude zur Talsohle mit einem zusätzlichen Sockelgeschoss (zusätzlich zur Gebäudehöhe) 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 Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4. Im Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen

- 5. 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 Holzzäune eingefriedet werden.
- 6. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrozäune, Fennmeldeverteilerschränke, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m² umbauten Raum pro Baugrundstück.

Minimierungsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

- 7. Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
 - a) Auf den 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 angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbäum oder ein hochstimmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- 8. Das bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgestellte Defizit von -7.712 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Willebadessen ausgeglichen. Das Ökokonto kann bei der Stadt Willebadessen eingesehen werden.

Artenschutz

- 9. Eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel April bis Ende Juli)

Hinweise:

- 1. Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege 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.
- 2. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Ton-scherben, 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.
- 3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen 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. 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
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
- Grenzpunkt
- geplante Eigentumsgränze
- Höhennlinie
- Höhennpunkt
- Straßenachse
- vorhandene Gebäude
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Gewerbe oder Öffentliche Gebäude
- Gebäude mit Durchfahrt
- In seiner Lage nur ungefähr bekanntes Gebäude

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).

Entwurfsbearbeitung:

Höxter, den 27.11.2014
Der Landrat



Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Im Auftrag:

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.

Katasterstand: Okt. 2012 **KREIS HÖXTER**; Abteilung Grundstückskataster

Höxter, den 15. April 2015



Im Auftrag: Althaus

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 15. April 2015 **KREIS HÖXTER**; Abteilung Grundstückskataster

Der Landrat



Im Auftrag: Althaus

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Willebadessen vom 10.09.2013 aufgestellt worden.

Willebadessen, den

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.03.2014 bis 30.01.2015 einschließlich öffentlich ausliegen.

Willebadessen, den 05.02.2015



Der Bürgermeister: Althaus

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Willebadessen am 26.03.15 als Satzung beschlossen worden.

Willebadessen, den 27.03.2015



Der Bürgermeister: Althaus

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 24.04.2015 Ortsüblich bekannt gemacht worden.

Willebadessen, den 24.04.2015



Der Bürgermeister: Althaus

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

Höxter, den 08.04.2014

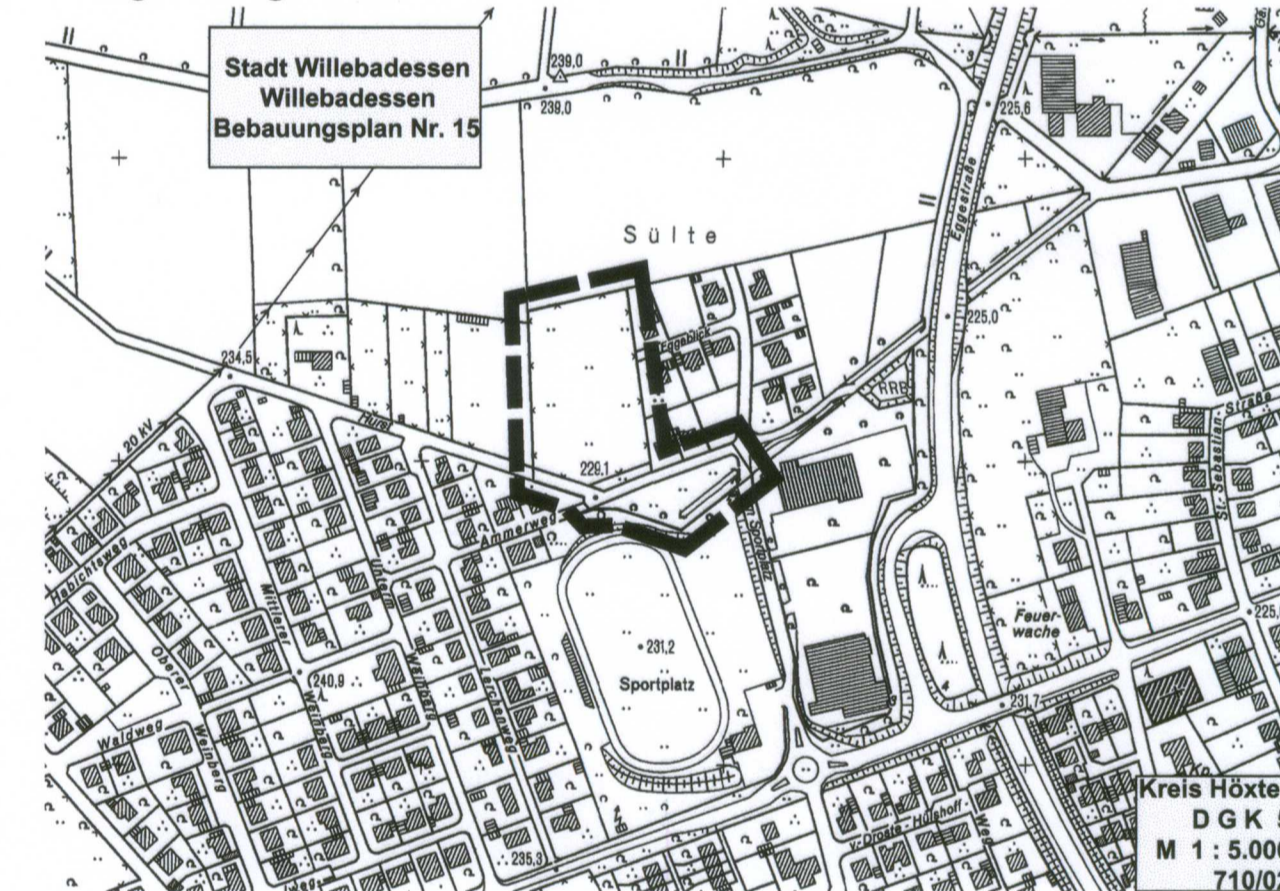


Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Der Landrat

Im Auftrag:

Plangebietgröße ca. 1,19 ha



KREIS HÖXTER

STADT WILLEBADESSEN
Stadtbezirk Willebadessen

Gemarkung Willebadessen Flur 7

Bebauungsplan Nr. 15

„Hurst II“

3. Ausfertigung M 1 : 1000