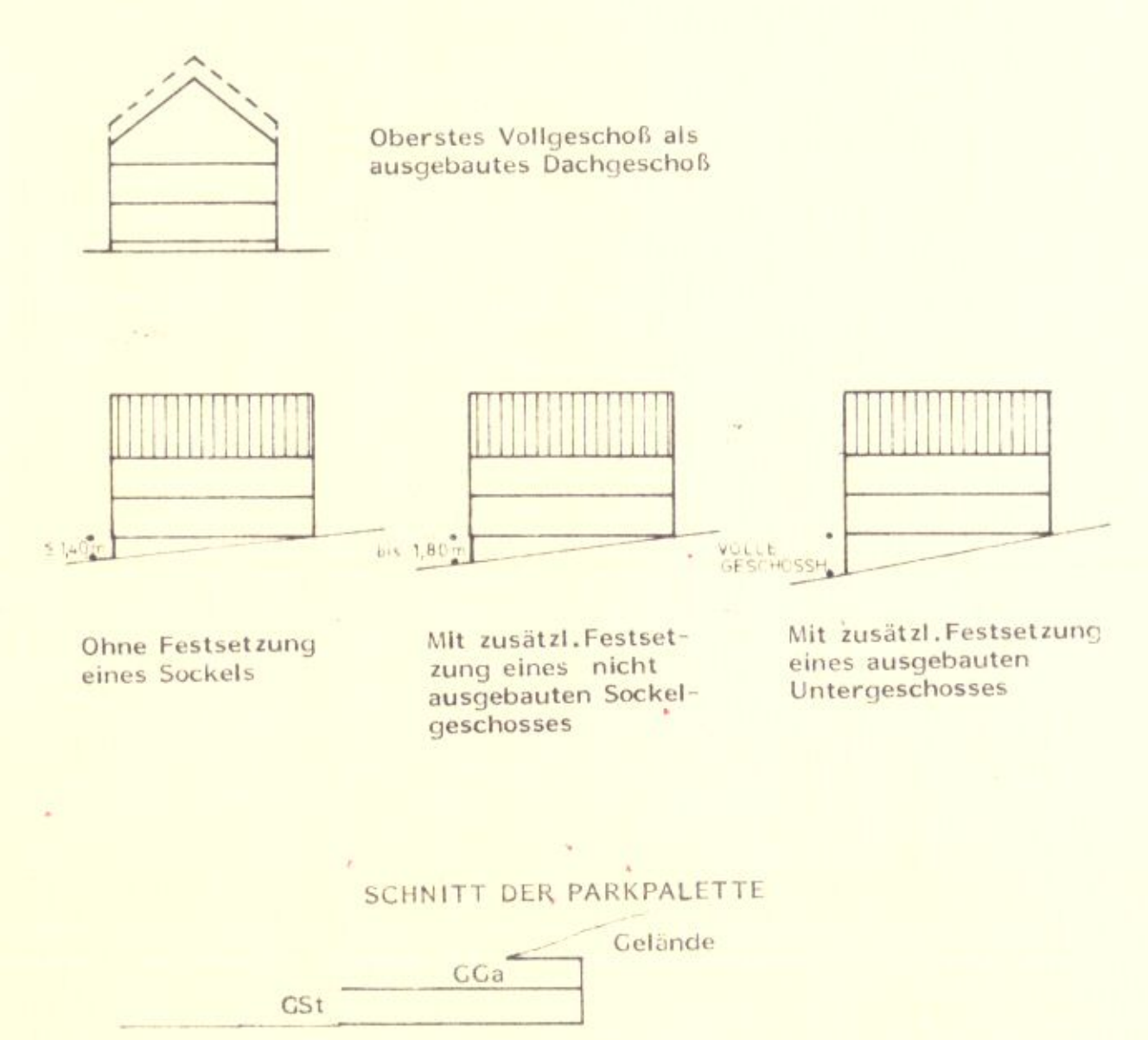




ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Flurgrenze
	Grundstücksgrenze vorhanden
	Grundstücksgrenze geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
	Straßenbegrenzungslinie (für private Fahrstraße)
	Baugrenze
	Gebäude vorhanden
	Gebäude geplant
	Zwingend festgesetzte Firstrichtung
	Firstrichtung bei Gebäuden mit 2 Gleibern
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Fläche für die Forstwirtschaft
	Begrünter Quell- u. Grabenbereich (privat)
	Graben
	Böschung
	Pflanzgebot
	Private Straßenverkehrs-u. Wegfläche (z.B. Radfahrwege)
	Gemeinschaftsstellplätze
	Gemeinschaftsgaragen /Parkpalette
	Höhenschichtlinie
	Durchgang
	Sondergebiet (mit Bezeichnung)
	Offene Bauweise /geschlossene Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
	Untergeschoß als anrechenbares Vollgeschoß zulässig
	Untergeschoß für Kur- u. Sanierungsanlagen (zwingend)
	Nicht ausgebautes Sockelgeschoß (≥ 1,80 m über Erdgleiche)
	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	Satteldach / Flachdach
	Unterschiedliche Einzelfestsetzung der Geschosshöhe innerhalb des Abgrenzungsbereichs
	Baugebiet
	Grundflächenzahl
	Geschosshöhe
	Dachform
	Bauweise



A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Im Sondergebiet 1 - Kuranlage (SO-Gebiet nach § 11 BauNVO) sind alle Nutzungen zulässig, die der Kur und dem vorübergehenden Aufenthalt von Gästen dienen; d. h. Kur- und Badeeinrichtungen und die Versorgung von Kurgästen; d. h. Gaststätten, Restaurants, Cafés, Bars, Kneipen, Bäder, Saunen, Wellness- und SPA-Anlagen, Ladengeschäfte für die Versorgung des Gebietes, Gastronomiebetriebe, Gemeinschaftsräume und Hotelzimmer (Apartments, Gästehäuser, Pensionen, Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Ferienwohnungen im Erdgeschoß sowie Hotelzimmer/Apartments in den Obergeschossen).
 - Im Sondergebiet 2 - Senioren- und Behindertenwohnungen - (SO-Gebiet nach § 11 BauNVO) sind darüber hinaus auch Wohnungen für Senioren und Behinderte als Dauerwohnsitz zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Die im Plan festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen gelten jeweils für den gesamten SO-Bereich. Werden bei späterer Grundstücks-Teilung Teilflächen für einzelne Wohnblöcke vermessung, so können die Grund- und Geschosflächenzahlen für die Teilgrundstücke über den Gesamtgrundstückswert liegen, solange das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Wert liegt, solange das Maß der baulichen Nutzung im Gesamtgrundstück nicht überschritten wird, d. h. ein rechnerischer Ausgleich zwischen den Teilflächen erfolgt.
 - Die festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen gelten als Höchstwerte unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche.
 - Nicht ausgebaute Sockelgeschosse, die sich aus der Hangneigung des Gebietes auf der Talseite der Gebäude ergeben (Sockelhöhe von 1,80 m oder mehr, gemessen zwischen OK Gelände und OK Erdgeschoßfußboden), können bei der Berechnung der Geschosfläche unberücksichtigt bleiben.
 - Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können um max. 1,2 m überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile gem. § 6 (1) Abstf. VO NW (z. B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsbereichsdachungen sowie Erker, Balkone usw.).
 - Im Haupteingangsbereich des Hotels ist außerhalb der Baugrenzen die Errichtung einer bis zu 6 m auskragenden Überdachung zulässig.
- 3. Bauweise, Grenzabstände**
- Im Sondergebiet-SO 1 wird die geschlossene Bauweise, im Sondergebiet-SO 2 die offene Bauweise festgesetzt. Dabei gelten die im Plan ausgewiesenen 2er-, 3er- und 4er-Gebäudegruppen sowie der vielfach gegliederte Hotelbau jeweils als ein Gebäude auf gemeinsamem Grundstück.
 - Eine Teilung des Gesamtgrundstückes in einzelne Baugrundstücke ist generell zulässig. Sollten sich dabei zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenze geringere als die in der BauO NW festgesetzten Abstände ergeben, so sind die fehlenden Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück durch Baulast zu sichern.
- 4. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen**
- Garagen sind an den im Plan festgesetzten Stellen als Gemeinschaftsgaragen (als Parkpalette) anzulegen. Stellplätze sollen an den gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsstellplätze angelegt werden.
 - Nebengebäude sind nicht zulässig.
 - Nebenanlagen nach § 18 BauNVO sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt jedoch nicht für überdachte Freisitze, Pergolen, Sichtschutzwände, Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke sowie Müllboxen (§ 9 (1) 4 BBauG).
- 5. Grünflächen, Freiflächen**
- Die vorhandenen Waldflächen sind zu erhalten.
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach einem gesonderten Grünordnungsplan als "Erholungsraum" anzulegen (§ 9 (1) 25 BBauG). Diese sind die erforderlichen Wege, Sitzbänke usw. weitestgehend der Hangneigung anzupassen.
 - Die für die Wege, Terrassen usw. notwendigen Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unter Beachtung der Ziff. 5.2 allgemein zulässig.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 Bundesbaugesetz ist auf dem mit einem Pflanzgebot belegten Gelände auf dem West- und Südrand dieses Gebietes, zur freien Landschaft hin, eine reiche Strauch- u. Baumbepflanzung mit standortgerechten heimischen Arten, wie z. B. Steileiche, Espe, Sautweide, Moorbirke, Hainbuche, Vogelbeere, Faulbaum, Hasel, Weißdorn und Hundrose vorzusehen. Es sind mindestens 3 dieser Arten zu verwenden wobei pro qm eine Pflanze vorzusehen ist. Im südlichen Teilbereich - östlich der Linie zur unterschiedlichen Nutzung - sind verstärkt schnellwachsende hochstämmige Bäume anzupflanzen.
 - Im gesamten Gebiet sind für die Bepflanzung heimische Sträucher und Bäume etc. zu wählen.
 - Der Quell- und Grabenbereich mit Zu- und Ablauf an der Nordgrenze des Grundstückes ist naturnah zu erhalten und in die Grünplanung einzubeziehen.
- 6. Sonstige Rechte**
- Für die im Gebiet liegenden privaten Wege und Straßen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungs-träger festgesetzt.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 7. Dächer**
- 7.1 Dachform und Dachneigung**
Wohngebäude: Satteldächer 30° - 45°
Kurhotel: vielfach gegliederte, kleinteilige Satteldächer 30° - 45°
Eingangsbereich und über Teilen des Erdgeschosses: Flachdach
 - 7.2 Dachaufbauten (Dachgauben)** sind nicht zulässig.
 - 7.3 Kniestock**
Das oberste Vollgeschoß kann bei allen Gebäuden als "ausgebautes Dachgeschoß" errichtet werden (sh. Schemaskizze). Die Kniestockhöhe bei solchen Geschossen kann jeweils bis zur Höhe eines Vollgeschosses ausgebildet werden.
- 8. Sockel**
- 8.1** Auf der Talseite der Gebäude kann die Sockelhöhe bis zu 1,80 m gemessen zwischen OK festgesetztem Gelände und OK Erdgeschoßfußboden - betragen (sh. Schemaskizze).
 - Bei den im Plan mit dem Zusatzvermerk "S" gekennzeichneten Gebäuden ist auf der Talseite eine Sockelausbildung bis zu 1,80 m Höhe - gemessen zwischen OK festgesetztes Gelände und OK Erdgeschoßfußboden - zulässig (sh. Schemaskizze).
- 9. Einfriednungen** sind nicht zulässig.
- C. HINWEISE**
- Bei den im Plan dargestellten privaten Wegen handelt es sich um Ausweisungen, die beim Ausbau geringfügig verändert werden können.
 - Wenn bei den Erdarbeiten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte bis zur Freigabe im unveränderten Zustand zu erhalten.
 - Die Nutzung des vorhandenen Quellwassers im Planbereich bleibt der Stadt Willebadessen gen. vertraglicher Vereinbarung erhalten.

KREIS HÖXTER
STADT WILLEBADESSEN
GEMARKUNG WILLEBADESSEN
Flur 10 Teilflurstück 23

Bebauungsplan Nr. 9
Sonderbaugebiet Senioren-Behinderten Kur- u. Wohnanlage in Willebadessen

M. 1:500 **3. Planausfertigung**

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom **MANNHEIM** den **21.7.1982** wird bescheinigt.

Gez. Müller
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGE:
§§ 2 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert am 6.7.1979 (BGBl. I S. 949); § 103 Bauordnung NW (BauONW) i. d. F. vom 27.10.1970 (GV NW S. 360) zuletzt geändert am 15.7.1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 4 der DVO zum BBauG vom 29.1.1960 (GV NW S. 433); zuletzt geändert am 21.4.1970 (GV NW S. 299) und 89 Abs. 4 BBauG.

KARTENGRUNDLAGE:

Zu diesem Plan gehört als Bestandteil ein Eigentümerverzeichnis.
Größe des Plangebietes **2,70 ha**
Entwurfbearbeitung
KARL SCHMÜCKER + PARTNER
PLANUNGSGESellschaft mbH
MANNHEIM, DEN 21.7.1982

Die Planfertigung entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschriften (DIN 4710) (BGI 15.833)

Die städtebauliche Planung ist durch die eingetragene Masse und den Maßstab der Karte festgelegt. Die Genauigkeit geometrisch festgelegter Linien und die Masse eingetragen sind diese eingetragene Masse zu entnehmen.

Die städt. Vermessungs-Ing. **Worburg** den **31.08.82**

Dieser Bebauungsplan ist gemäss § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGI 15.833) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) durch Beschluss des Rates der Stadt Willebadessen am **28.09.1982** aufgestellt worden.

Die städt. Vermessungs-Ing. **Worburg** den **31.08.82**

Dieser Plan als Entwurf einschließlich der Begründung hat gemäss § 2a 8. BBauG vom **14. Dezember 1982** bis **16. Januar 1983** aufgelegt.

Willebadessen den **20.01.1983**

Willebadessen den **7.2.1983**

Willebadessen den **20.01.1983**

Dieser Plan ist gemäss § 11 BBauG mit Verfügung vom **20. APR. 1983** genehmigt worden.

Willebadessen den **20. APR. 1983**

Willebadessen den **20. APR. 1983**

Dieser Plan ist gemäss § 11 BBauG mit Verfügung vom **20. APR. 1983** genehmigt worden.

Willebadessen den **20. APR. 1983**

Willebadessen den **20. APR. 1983**

Dieser Plan ist gemäss § 11 BBauG mit Verfügung vom **20. APR. 1983** genehmigt worden.

Willebadessen den **20. APR. 1983**

Willebadessen den **20. APR. 1983**

Dieser Plan ist gemäss § 11 BBauG mit Verfügung vom **20. APR. 1983** genehmigt worden.

Willebadessen den **20. APR. 1983**

Willebadessen den **20. APR. 1983**

Dieser Plan ist gemäss § 11 BBauG mit Verfügung vom **20. APR. 1983** genehmigt worden.

Willebadessen den **20. APR. 1983**

Willebadessen den **20. APR. 1983**

Dieser Plan ist gemäss § 11 BBauG mit Verfügung vom **20. APR. 1983** genehmigt worden.

Willebadessen den **20. APR. 1983**

Willebadessen den **20. APR. 1983**

Dieser Plan ist gemäss § 11 BBauG mit Verfügung vom **20. APR. 1983** genehmigt worden.

Willebadessen den **20. APR. 1983**

Willebadessen den **20. APR. 1983**