

# Stadt Willebadessen Kreis Höxter

Stadtbezirk Willebadessen

**Bebauungsplan Nr. 13b**  
mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 7

„Hurst“

**Begründung,  
textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand Januar 2006

Offenlegungsexemplar

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	2
2. Situation und Bestand .....	2
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich .....	3
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Schutzausweisungen.....	5
5. Konzept und Planung.....	5
5.1 Städtebauliche Konzeption.....	5
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3 Denkmalschutz.....	5
5.4 Verkehrserschließung .....	6
5.5 Immissionen .....	6
5.6 Versorgung.....	14
5.7 Abwasserentsorgung.....	14
5.8 Wasser im Plangebiet .....	14
5.9 Vorbeugender Brandschutz.....	15
5.10 Bodenschutz.....	15
6. Grünordnungsmaßnahmen .....	15
6.1 Minderungsmaßnahmen .....	15
6.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	16
7. Altlasten .....	17
8. UVP.....	17
9. Durchführung.....	17
Textliche Festsetzungen und Hinweise .....	18
Auszug aus dem Bebauungsplan .....	20

## 1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Im Stadtbezirk Willebadessen der Stadt Willebadessen besteht eine Nachfrage nach Bauplätzen. Allerdings gibt es ein unzureichendes Angebot an verfügbaren Wohnbaugrundstücken. Es sind nahezu alle zur Verfügung stehende Bauplätze in den Wohngebieten veräußert bzw. schon bebaut, so dass es für Bauwillige kaum die Möglichkeit gibt ein Baugrundstück zu erwerben und zu bebauen.

Eine der vorrangigen Aufgaben der Bauleitplanung besteht in der Ausweisung und planungsrechtlichen Absicherung von weiteren Flächen für eine Wohnbebauung. Zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung von Willebadessen und wegen der Nachfrage nach Bauplätzen sollen deshalb im Nordwesten der Ortslage nördlich des Sportplatzes weitere Wohnbaugrundstücke entstehen.

Die Stadt Willebadessen hat Ende der 90er Jahre eine Rahmenplanung für den Stadtbezirk in Auftrag gegeben. Ergebnis des Rahmenplanes „Wohnen 2010“ ist u.a., dass die Wohnbauentwicklung in Willebadessen schwerpunktmäßig im Nordwesten der Ortschaft stattfinden soll.

Um die Bereitstellung von weiterem Wohnbauland in Willebadessen zu ermöglichen und die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die für das geplante Wohngebiet vorgesehene Fläche ist im Eigentum der Stadt Willebadessen, so dass hier kurzfristig Bauland mobilisiert werden kann.

## 2. SITUATION UND BESTAND

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Westen des Stadtbezirks Willebadessen. Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich bzw. nordöstlich des Sportplatzes und westlich der Eggestraße (L 828).

Abgegrenzt wird der Geltungsbereich im Osten durch die L 828, im Süden durch die Straße Hurst und deren Verlängerung als Wirtschaftsweg, im Westen durch das Flurstück 43 und im Norden durch das Flurstück 536.

Das Plangebiet wird zur Zeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) genutzt. Im Süden des Plangebiets liegt die Straße Hurst und deren Verlängerung als Wirtschaftsweg. Entlang dieser Verkehrsfläche verläuft ein namenloses Gewässer.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich der Sportplatz und die dazugehörigen Anlagen (Vereinsheim mit Umkleidekabinen, Tribüne, Parkplatz). Östlich des *regulären* Sportplatzes liegt noch ein Trainingsplatz. Daran schließt sich ein namenloses Gewässer an, das von Süden nach Norden fließt. Das Gewässer ist von einer Gehölzanpflanzung umgeben. Das Gewässer kommt von Süden unter der Bahnhofsstraße hindurch und tritt auf der anderen Straßenseite in dem dort befindlichen Einlaufbauwerk wieder zu Tage. Die Fläche östlich des Gewässers wird als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) bewirtschaftet.

Für diesen Bereich ist an der Bebauungsplan Nr. 13a gültig, der dort ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festsetzt.

Die Stadt Willebadessen hat u.a. für das Plangebiet und den südlich angrenzenden Bereich 1995 den Bebauungsplan Nr. 7 aufgestellt. Dieser Bebauungsplan setzt u.a. eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13b eine Fläche für die Landwirtschaft.

Südwestlich des Plangebiets befinden sich die Wohngebiete im Bereich der Straßen Ammerweg, Lerchenweg, Unterer Weinberg, Mittlerer Weinberg, Oberer Weinberg, Forstamtsweg, Habichtsweg, Waldweg und Drosselweg. Das Gebiet ist mit Wohngebäuden bebaut. Der gültige Bebauungsplan Nr. 7 setzt für diesen Bereich ein Reines Wohngebiet (Bereich nördlich Ammerweg und nördlicher Bereich Unterm Weinberg) bzw. für den übrigen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Südlich der Bahnhofstraße liegen die Baugebiete Gerhart-Hauptmann-Weg, Immanuel-Kant-Weg, Eichendorff-Straße, von Droste-Hülsoff-Weg, Perste-Hilleweg und Weißer Weg. Die gültigen Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 5 mit seinen Änderungen setzten für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft die L 828. Nördlich des Plangebietes liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. In einer Entfernung von ca. 400 m nördlich des Geltungsbereichs gibt es einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung.

### 3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

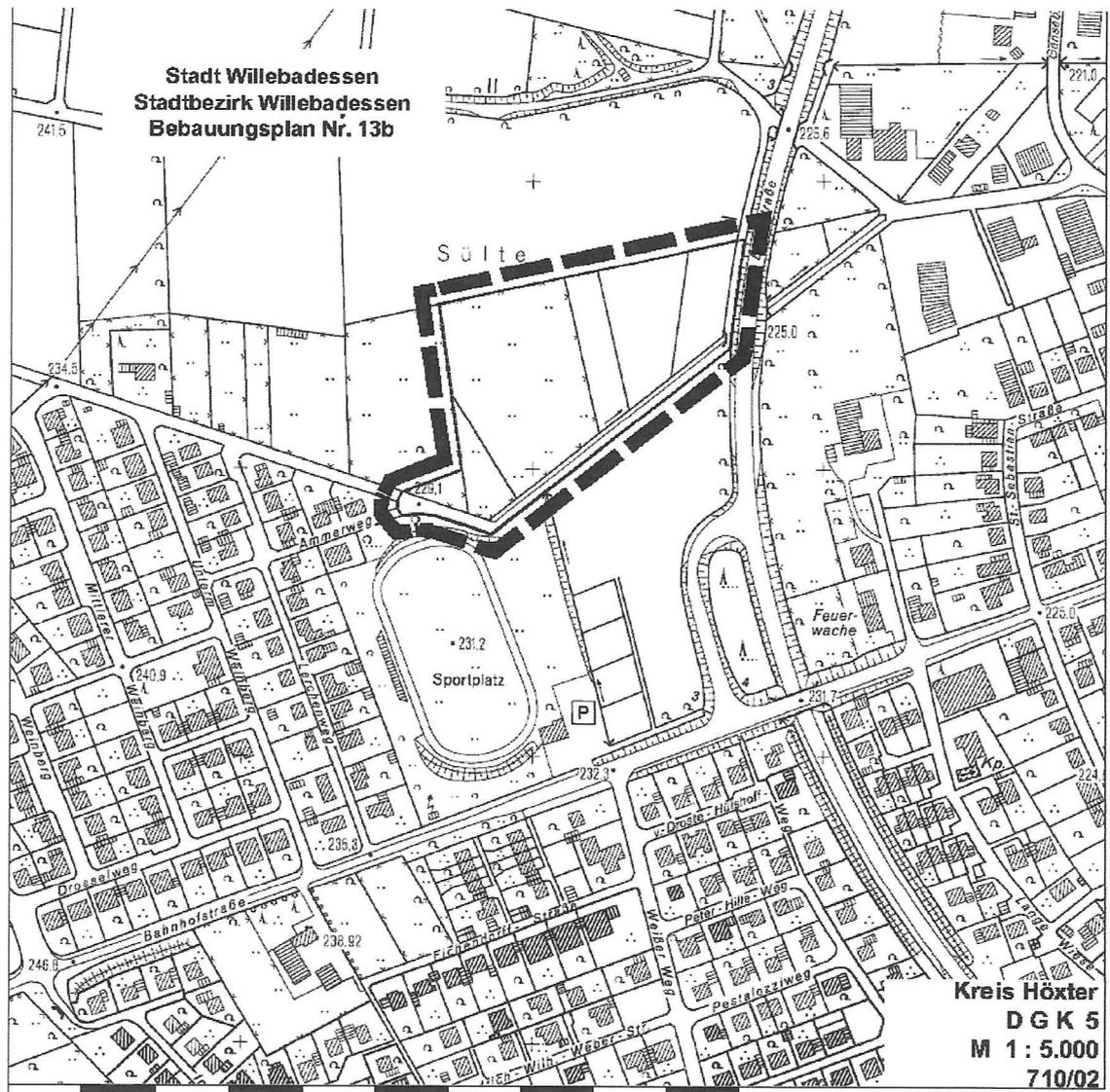
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Willebadessen in seinen öffentlichen Sitzungen am 08.07.2004 und am 08.12.2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB\* beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13b „Hurst“ im Stadtbezirk Willebadessen aufzustellen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13b wird ein Teil des Bebauungsplans Nr. 7 mit geändert.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfs dieses ist die Abteilung Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der ca. **2,5 ha** große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der **Gemarkung Willebadessen, Flur 7** mit den Flurstücken :  
796 tlw., 43 tlw., 1237, 1238, 1165, 1166, 1167 und 538.

Nachstehend ist die Lage der betroffenen Fläche in einer Übersichtskarte (Topographische Karte TOP 50 **ohne Maßstab**) und der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Deutschen Grundkarte (DGK 5 **ohne Maßstab**) dargestellt.

\*alle Angaben zum BauGB beziehen sich auf das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)



50 m 100 m 150 m 200 m 250 m 300 m 350 m 400 m 450 m 500 m

#### 4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet, die geplante Erschließungsstraße und das Regenrückhaltebecken sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen entsprechend als Wohnbaufläche, eine Fläche für die Abwasserbeseitigung und als örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt. Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen.

Das Plangebiet befindet sich **nicht** in einem Landschafts-, Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet oder im Überschwemmungsgebiet.

#### 5. KONZEPT UND PLANUNG

##### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im wesentlichen einer Wohnbebauung zuzuführen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Rahmenplan „Wohnen 2010“ in Willebadessen nun teilweise umgesetzt werden.

##### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13b wird ein **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird an den im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Durch die gewählte Nutzungsart wird eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung ermöglicht und Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine max. 1-geschossige Bebauung möglich. Die Grundflächenzahl von 0,4 erlaubt eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls mit 0,4 festgesetzt.

Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus zu errichten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Wandhöhe geregelt. Sie beträgt 4 m. Die Höhenbezugspunkte sind in den textlichen Festsetzungen definiert.

Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Dadurch soll erreicht werden, dass dieser Bereich nicht zu sehr verdichtet wird.

##### 5.3 Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. Ä., entdeckt werden. Diese sind nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungs-

stätte ist 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Durch den v. g. Hinweis soll sichergestellt werden, dass ggf. bisher unbekannte Bodendenkmale der Nachwelt nicht verloren gehen. Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen

#### 5.4

#### Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofsstraße. Von dort zweigt eine Erschließungsstraße nach Norden ab (s. Bebauungsplan Nr. 13a). Über diese Straße wird das Sondergebiet, aber auch der Sportplatz erschlossen. Die Verlängerung dieser Straße dient der Erschließung der nun geplanten Wohnbebauung. Von dieser Erschließungsstraße zweigt eine weitere Straße nach Westen ab. Der vorhandene Wirtschaftsweg im Osten des Plangebiets ist u.a. für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens und für die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen notwendig.

Das Wohngebiet soll gemäß dem Rahmenplan „Wohnen 2010“ mittel- bis langfristig nach Norden und Westen erweitert werden. Hierfür sind im Bebauungsplan schon Optionen vorgesehen worden.

#### 5.5

#### Immissionen

##### Geräuschimmissionen:

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Immissionsbelastung für die geplante Wohnbebauung, die durch die beabsichtigte Sondergebietsnutzung und Sportplatznutzung im Süden als auch durch den Verkehrslärm von der L 828 zu erwarten ist, aufzuzeigen.

Dazu hat die DEKRA Umwelt GmbH, Standort Bielefeld im Auftrag der Stadt Willebadessen ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Das Gutachten vom 06.03.2000 ist Bestandteil der Begründung.

Des Weiteren ist zur Beurteilung der Immissionen von dem geplanten Sondergebiet ein Lärmschutzgutachten vom TÜV NORD Umweltschutz erarbeitet worden. Dieses Gutachten ist ebenfalls Bestandteil der Begründung.

Die Gutachter kommen dabei zu folgendem Ergebnis:

##### Geräuschimmissionen durch das Sondergebiet

Die schalltechnische Untersuchung vom TÜV NORD Umweltschutz prüft die Immissionsschutzbelange der geplanten Wohnbebauung nördlich des Sondergebiets. Es wird aufgezeigt, welche Maßnahmen zur Sicherstellung der Immissionsschutzbelange der geplanten Nachbarschaft erforderlich sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind im vorliegenden Fall zur Beurteilung der Geräuschsituation neben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die Regelungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu beachten.

Die Betriebszeiten der Märkte liegen zwischen 7.00 und 20.00 Uhr. Anlieferungsverkehr erfolgt zwischen 6.00 und 20.00 Uhr. **Eine Nachtanlieferung und eine Nachtbetriebszeit sind nicht vorgesehen.** Diese Maßnahme kann jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt und sollten im nachfolgenden Genehmigungsverfahren geregelt werden. Insgesamt kann auf eine Betrachtung der Immissionen in der Nacht verzichtet werden.

Es ist davon auszugehen, dass die hier maßgebenden Immissionsorte unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse derzeit nur gering durch Geräusche von anderen Gewerbebetrieben vorbelastet sind und somit keine Hinweise dafür vorliegen, dass bei der Beurteilung der Geräuschsituation von einer relevanten Vorbelastung durch andere Betriebe (im Sinne der TA Lärm) ausgegangen werden muss. Insofern dürfen die Immissionen, die durch die Einzelhandelsgeschäfte hervorgerufen werden, die derzeit maßgebliche Richtwerte allein ausschöpfen.

Aufgrund der von den Märkten ausgehenden Emissionen (z.B. Kundenverkehr, Warenanlieferung, Zusammenschieben der Einkaufswagen, Kühlung und Müllentsorgung) hat der Gutachter die Beurteilungspegel für die nächstgelegenen Immissionsorte südlich der Bahnhofstraße und nördlich des Sondergebiets berechnet.

Nördlich des geplanten Sondergebiets wird am nächstgelegenen möglichen Wohnhaus der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags für ein Allgemeines Wohngebiet gerade eingehalten, wenn die Anlieferzone des Lebensmitteldiscounters entsprechend dem Schallgutachten massiv eingehaust wird.

Zusätzlich empfiehlt der Gutachter zur Vermeidung unnötigen Lärms noch eine 2 m hohe Schallschutzwand bis zum Beginn der Absenkung der Verladerrampe zu errichten.

Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. 13a festgesetzt.

#### Geräuschimmissionen durch den Sportplatz:

Nachfolgend sind die Immissionsrichtwerte und die Spitzenwertbegrenzungen der 18. BImSchV für die Beurteilung des Betriebes des Fußballplatzes aufgeführt.

	Immissionsrichtwert		Spitzenwertbegrenzung	
	L <sub>r</sub> in dB(A)		L <sub>max</sub> in dB(A)	
	WA	WR	WA	WR
<b><u>Werktag:</u></b>				
08.00 Uhr bis 20.00 Uhr (mit T <sub>r</sub> = 12 h)	55	50	85	80
06.00 Uhr bis 08.00 Uhr				
20.00 Uhr bis 22.00 Uhr (mit T <sub>r</sub> je 2 h)	50	45	80	75
<b><u>Sonn- u. Feiertag:</u></b>				
07.00 Uhr bis 09.00 Uhr				
13.00 Uhr bis 15.00 Uhr				
20.00 Uhr bis 22.00 Uhr (mit T <sub>r</sub> je 2 h)	50	45	80	75
09.00 Uhr bis 13.00 Uhr und				
15.00 Uhr bis 20.00 Uhr (mit T <sub>r</sub> = 9 h)	55	50	85	80
<b><u>Nachtzeit</u></b>				
<u>"lauteste" Nachtstunde</u> zwischen 22.00 Uhr und 07.00 Uhr (mit T <sub>r</sub> = 1 h)	40	35	60	55

Ein **Nachtbetrieb** der Sportanlage ist hier **nicht** vorgesehen. Die Veranstaltungen werden sonn- und feiertags gegen 18.00 Uhr und werktags gegen 20.00 Uhr beendet.

Für die Berechnung der Schallimmissionen, die durch die Nutzung des Fußball- und Trainingsplatzes in dem geplanten Wohngebiet verursacht werden, wurden die durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellten Nutzungen berücksichtigt.

Es werden folgende Schalleistungspegel berücksichtigt:

Geräuschquelle	Schalleistungspegel $L_{WA}$ in dB(A)
Spieler	94
Schiedsrichter	104
Zuschauer	100

Die Werte berücksichtigen 50 Zuschauer.

Für die Lautsprecheranlage (2 Lautsprecher) wird ein A-bewerteter mittlerer Schalleistungspegel von  $L_W = 100$  dB(A) berücksichtigt. Für die Durchsagen und Kommentare wird ein Zuschlag von  $K_T = 6$  dB(A) für die Informationshaltigkeit vergeben.

Eine detaillierte Aussage zu den Fahrbewegungen kann hier nicht getroffen werden. Im Rahmen dieser Untersuchung wird von folgenden immissionsrelevanten Fahrzeiten der Pkw in den einzelnen Betrachtungszeiträumen der 18. BImSchV ausgegangen.

	immissionsrelevante Fahrzeit in min / h
<b><u>Werktag:</u></b>	
16.00 Uhr bis 17.00 Uhr (Ankunft)	30
17.00 Uhr bis 20.00 Uhr	60
20.00 Uhr bis 21.00 Uhr (Abreise)	30
<b><u>Sonn- u. Feiertag:</u></b>	
12.00 Uhr bis 13.00 Uhr (Ankunft)	30
13.00 Uhr bis 15.00 Uhr	60
15.00 Uhr bis 18.00 Uhr	60
18.00 Uhr bis 19.00 Uhr (Abreise)	30

Nach den Angaben der Stadt Willebadessen ist eine immissionsrelevante Nutzung außerhalb dieser Zeiten i.d.R. nicht gegeben.

Der Fahrverkehr auf der Zuwegung und auf dem Parkplatz wird mit einem A-bewerteten mittleren Schalleistungspegel von  $L_W = 92$  dB(A) zugrunde gelegt.

Nachfolgend sind die Beurteilungspegel an dem kritischen Aufpunkt innerhalb des geplanten Wohngebietes aufgeführt, die durch die Nutzung der Sportanlage (Fußball- und Trainingsplatz) verursacht werden.

**Kritischer Immissionspunkt<sup>1</sup>**  
**Sonn- und Feiertag**

Beurteilungszeitraum	Beurteilungspegel $L_r$ in dB(A)	Immissionsrichtwert $L_r$ in dB(A) WA
09.00-13.00 u. 15.00-20.00	51,2	55
13.00-15.00	55,4	50

Danach werden die Immissionsrichtwerte für ein WA während der Tageszeit, **außerhalb der schutzbedürftigen Zeiten, an Sonn- und Feiertagen eingehalten.** In der schutzbedürftigen Zeit werden die Immissionsrichtwerte bei der angegebenen Nutzung an dem kritischen Immissionspunkt **überschritten.**

**Kritischer Immissionspunkt<sup>1</sup>**  
**Werktag**

Beurteilungszeitraum	Beurteilungspegel $L_r$ in dB(A)	Immissionsrichtwert $L_r$ in dB(A) WA
08.00- 20.00	39,9	55
20.00-22.00	31,4	50

Die Immissionsrichtwerte werden unter Berücksichtigung der in dem Bericht genannten Nutzungen während der Tageszeit - auch in den schutzbedürftigen Zeiten - bei einer Ausweisung als (WA) in dem geplanten Wohngebiet **eingehalten.**

Neben dem Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten sind in der 18. BImSchV auch **Spitzenwertbegrenzungen** vorgesehen.

Die Berechnungen erfolgen entsprechend der Ermittlung der Immissionspegel.

Zur Berechnung des Spitzenpegels werden die Quellen herangezogen, die sowohl die höchsten anteiligen Immissionspegel an den Immissionsorten erzeugen, sowie entsprechend ihrer Charakteristik Spitzenschalleistungspegel erzeugen können.

Als Ausgangsgröße wird hier ein Spitzenschalleistungspegel von

$$L_{W,max} = 97 \text{ dB(A) für das Zuschlagen von Kfz-Türen}$$

$$L_{W,max} = 118 \text{ dB(A) für Schiedsrichterpfeife}$$

<sup>1</sup> Der kritische Immissionspunkt ergibt sich aus dem Immissionsraster, das für das gesamte Baugebiet berechnet wurde.

ermittelt aus Messungen der DEKRA Umwelt GmbH, eingesetzt.

Die ermittelten Pegelspitzen sind nachfolgend aufgeführt.

**Kritischer Immissionspunkt<sup>1</sup>**  
**(Werktag – Sonn- und Feiertag)**

Beurteilungszeitraum	Spitzenpegel $L_r$ in dB(A)	Spitzenwertbegrenzung $L_{max}$ in dB(A) WA
09.00-13.00 u. 15.00-20.00	64	85
13.00-15.00	64	85
20.00-22.00	39	85

Damit werden die **Spitzenwertbegrenzungen** nach der 18. BImSchV während der Tageszeit durch die Nutzung der Sportanlage an dem untersuchten "kritischen" Immissionspunkt deutlich **unterschritten**.

Durch die Sportplätze kommt es aufgrund der Nutzung an Sonn- und Feiertagen in der schutzbedürftigen Zeit zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes (WA) um  $\Delta L = 5$  dB(A) an dem kritischen Immissionspunkt im geplanten Wohngebiet.

Durch den Verzicht auf Lautsprecherdurchsagen innerhalb des Zeitraumes zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr, kann eine Minderung von  $\Delta L = 3$  erreicht werden.

Ein Wall erzielt für den kritischen Immissionspunkt an der geplanten Wohnbebauung keine wesentlichen Minderungen, da eine direkte Sichtverbindung zwischen dem Sportplatz und dem 1.OG weiterhin gegeben ist.

Eine Lärminderung kann durch die Einschränkung der zu bebaubaren Fläche um mindestens 25 m in Verbindung mit dem Verzicht der Lautsprecherdurchsagen in der schutzbedürftigen Zeit (13.00 Uhr bis 15.00 Uhr) erreicht werden, so dass auch hier die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden können.

Bei einer weiteren Reduzierung der bebaubaren Fläche können die Immissionsrichtwerte auch ohne Einschränkungen eingehalten werden.

Für die Minderung von Schallimmissionen, die durch gewerbliche Anlagen sowie durch Sportanlagen hervorgerufen werden, ist eine Minderung durch passiven Lärmschutz im Form von Schallschutzfenstern nicht vorgesehen.

Der geforderte Abstand der Wohnbebauung vom Sportplatz von 25 m wird durch die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans Nr. 13b eingehalten.

<sup>1</sup> Der kritische Immissionspunkt ergibt sich aus dem Immissionsraster, das für das gesamte Baugebiet berechnet wurde.

Ein Verzicht der Lautsprecherdurchsagen in der schutzbedürftigen Zeit (13.00 Uhr bis 15.00 Uhr) wird im Bebauungsplan Nr. 13a geregelt.

#### Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm der L 828

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Nach der 16. BImSchV gilt für WA während der

Tageszeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein Immissionsgrenzwert von  $L_r = 59 \text{ dB(A)}$   
und während der Nachtzeit ein Grenzwert von  $L_r = 49 \text{ dB(A)}$ .

Nach der DIN 18005 gilt für WA während der Tageszeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein Orientierungswert von  $L_r = 55 \text{ dB(A)}$   
und während der Nachtzeit ein Orientierungswert von  $L_r = 45 \text{ dB(A)}$ .

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine Immissionsrichtwerte oder Grenzwerte. So kann bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes bei der Abwägung der zu berücksichtigenden Belange auch eine Überschreitung der Orientierungswerte hingenommen werden, wenn anderen Belangen Vorrang gegenüber ausreichendem Lärmschutz eingeräumt wird.

Die L 828 wird nach der Aussage der Stadt von ca.  $\text{DTV} = 3500 \text{ Kfz/24 h}$  frequentiert. Diese Angabe berücksichtigt eine Zählung aus dem Jahre 1995.

Im Rahmen dieser Untersuchung wird von einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens von 15 % ausgegangen. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Verkehrsstärke von  $\text{DTV} = 4.025 \text{ Kfz/24}$ .

Es wird an dem betrachteten kritischen Aufpunkt während der Tageszeit ein Beurteilungspegel von  $L_r = 62 \text{ dB(A)}$   
und nachts von  $L_r = 51 \text{ dB(A)}$   
verursacht.

Der Immissionsgrenzwert tags von  $L_r = 59 \text{ dB(A)}$   
wird damit gerade eingehalten.  
Während der Nachtzeit wird der Immissionsgrenzwert von  $L_r = 49 \text{ dB(A)}$   
überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005, T1 für Verkehrsgeräusche von tags  $L_r = 55 \text{ dB(A)}$   
und nachts von  $L_r = 45 \text{ dB(A)}$   
für ein WA werden ebenfalls überschritten.

Nachfolgend sind für den kritischen Immissionspunkt die Beurteilungspegel, die Immissionsgrenzwerte, die Orientierungswerte und die Überschreitungen zusammenfassend aufgeführt.

### Kritischer Immissionspunkt

Beurteilungszeitraum	Beurteilungspegel $L_r$ in dB(A)	Immissionsgrenzwert $L_r$ in dB(A) 16. BImSchV	$\Delta L$ in dB(A)	Orientierungswert $L_r$ in dB(A) DIN 18005 WA	$\Delta L$ in dB(A) WA
06.00-22.00	62	59	+ 3	55	+ 7
22.00-06.00	51	49	+ 2	45	+ 6

Aus der Tabelle geht hervor, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgläusche im WA um  $\Delta L = 6$  dB(A) während der Nachtzeit überschritten werden. Die Überschreitung der Tagesrichtwerte liegt bei  $\Delta L = 7$  dB(A) während der Tageszeit.

Die aufgeführten Werte beziehen sich auf die Geräuschsituation außerhalb der Gebäude.

Unter Berücksichtigung der Grenzwerte der 16. BImSchV sind bei einer Überschreitung Lärmschutzmaßnahmen vom Eigner der Verkehrswege auszuführen. Es ist zu prüfen, ob "aktive" Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. -wällen ausgeführt werden können, da auch die Freibereiche der Wohnhäuser (Balkone und Terrassen) schützenswert sind. Nur wenn eine "aktive" Ausbildung der Lärmschutzmaßnahmen unter keinen Gesichtspunkten möglich ist, kann auf "passive" Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern zurückgegriffen werden.

Diese Aussagen gelten im Sinne der Verordnung nur für das Heranrücken von Verkehrswegen an eine bestehende Wohnbebauung. Im Rahmen der Rechtsprechung werden die Ausführungen der 16. BImSchV aber auch als antizipiertes Sachverständigen-gutachten in vergleichbaren Situationen eingestuft.

Sollte parallel zur Umgehungsstraße L 828 ein 5 m hoher Wall aufgeschüttet werden, sind hierdurch an dem betrachteten kritischen Immissionspunkt Minderungen von  $\Delta L = 8,6$  dB(A) für den Bereich "EG" zu erwarten. Für das 1.OG reichen diese Minderungen ( $\Delta L = 1,2$  dB(A)) nicht aus, um den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV einhalten zu können.

Weitere Minderungen können durch die Einschränkung der zu bebaubaren Fläche erzielt werden. In einer Entfernung von ca. 75 m von der Mitte der Umgehungsstraße entfernt, können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ohne Lärmschutzwall gerade eingehalten werden.

Durch einen Wall mit einer Höhe von 5 m können an diesem weiter entfernt liegenden Aufpunkt weitere Minderungen von etwa 5 dB(A) für das 1.OG erreicht werden: Für das EG liegen die Minderungen deutlich höher.

#### DIN 18005

Bei den Werten der DIN 18005 handelt es sich um Orientierungswerte, deren Überschreitung bei Abwägung der zu berücksichtigenden Belange hingenommen werden können, wenn anderen Belangen Vorrang gegenüber ausreichendem Lärmschutz eingeräumt wird.

In beiden Regelwerken wird bei Überschreitungen der Grenz- bzw. Orientierungswerte im Rahmen der Abwägung auf "passiven" Lärmschutz verwiesen.

Es ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel (Beurteilungspegel  $L_0 + 3$  dB(A)) von tags  $L_a = 65$  dB(A) und nachts  $L_a = 54$  dB(A).

In der VDI 2719 werden als Anhaltswerte für Innenschallpegel Mittelungspegel zwischen  $L_m = 25$  und 30 dB(A) für Schlafräume (nachts) sowie von  $L_m = 30$  bis 35 dB(A) für Wohnräume genannt.

Aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels und der Anhaltswerte für die Innenräume ergibt sich als resultierendes Bauschalldämmmaß der Außenwand ein mittlerer Wert von  $R_{W,ges} \geq 40$  dB tags und  $R_{W,ges} \geq 33$  dB nachts für den kritischen Immissionspunkt.

Bei einer Verteilung des Außenbauteils Wand/Fenster von etwa 30 % berechnet sich ein notwendiges Bauschalldämmmaß von  $R_w \geq 30$  dB für die Wohnräume tags und von  $R_w \geq 24$  dB für die Schlafräume nachts. Das entspricht der Schallschutzklasse 1 bzw. 1/2.

Von den heutigen modernen Fenstern wird aufgrund der Wärmeschutzvorschriften in der Regel bereits die Schallschutzklasse 2 problemlos erreicht.

Bei den weiteren Planungen sollte darauf geachtet werden, dass die Schlafräume nur an den der Umgehungsstraße abgewandten Seiten angeordnet werden. Hiermit kann eine ausreichende Frischluftversorgung durch schräg gestellte Fenster erreicht werden. Der Einbau von Schalldämmlüftern könnte damit entfallen.

Für die Wohnzimmer ist der Einbau von Schalldämmlüftern ebenfalls nicht notwendig, da diese Räume in der Regel auch über Stoßlüftung belüftet werden können und damit die Mittelungspegel eingehalten werden können.

Um die Beeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet durch Verkehrsgerausche so gering wie möglich zu halten, wird bei der städtebaulichen Konzeption ein Abstand von ca. 80 m zwischen Wohnbebauung und der L 828 eingehalten. Zusätzlich soll ein 5 m hoher Wall parallel zur L 828 aufgeschüttet werden. Mit diesen Maßnahmen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um ca. 1 dB(A) unterschritten.

Die Untersuchung der DEKRA Umwelt GmbH basiert auf der Verkehrszählung von 1995. Die vorliegenden Zahlen aus dem Jahr 2000 weisen eine Steigerung des DTV um ca. 500 Kfz auf. Diese Verkehrserhöhung bedeutet eine Steigerung des Verkehrslärms um ca. 1 dB(A). Aufgrund der oben beschriebenen Ausführungen würden mit den geplanten Maßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 gerade eingehalten.

### **Geruchsimmissionen:**

Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung (1.500 Mastschweinplätze), welche die Wohnqualität in dem Planbereich beeinträchtigen könnten.

Dazu hat die Stadt Willebadessen bereits im Jahr 1997/98 bei der Aufstellung des Rahmenplans „Wohnen 2010“ die Landwirtschaftskammer und das Staatliche Umweltamt um eine Stellungnahme gebeten.

Das Staatliche Umweltamt hat seinerzeit eine Abstandsflächenbewertung durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass sich ein Mindestabstand von ca. 275 m zur Wohnbebauung ergibt. Dieser Abstand wird im vorliegenden Fall eingehalten.

Aufgrund des großen Abstandes ist auch noch ein gewisser Entwicklungsspielraum des landwirtschaftlichen Betriebes gegeben. Allerdings muss auch darauf hingewiesen werden, dass die Entwicklungen durch das ausgewiesene Reine Wohngebiet entlang des Ammerweges (Bebauungsplan Nr. 7) in einem Abstand von 500 m schon jetzt eingeschränkt ist.

## **5.6**

### **Versorgung**

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz von Willebadessen wird gewährleistet.

## **5.7**

### **Abwasserentsorgung**

#### **Niederschlagswasser**

Nach § 51 a Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah dort dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen, wo es anfällt. Dazu stehen grundsätzlich die Versickerung, die Verrieselung vor Ort und die ortsnaher Einleitung in ein Gewässer zur Disposition. Das Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet wird einem Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebiets zugeleitet. Von dort wird es gedrosselt dem dort verlaufenden namenlosen Gewässer als Vorfluter zugeführt.

Das häusliche Schmutzwasser dieses Gebietes wird ungeklärt dem vorhandenen Kanalsystem zugeleitet werden. Das gesamte Schmutzwasser wird der Kläranlage Willebadessen zur Aufbereitung zugeleitet.

## **5.8**

### **Wasser im Plangebiet**

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 besondere Schutzvorkehrungen gegen das Grundwasser herzustellen.

Entlang der Straße Hurst und deren Verlängerung als Wirtschaftsweg verläuft ein Gewässer. Dieses Gewässer soll in seinem Zustand erhalten bleiben. Ausnahme bilden notwendige Überquerungen des Gewässers für die Erschließungsstraßen.

## 5.9

### Vorbeugender Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Baugebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist.

## 5.10

### Bodenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auch der Aspekt des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist der Vorrang der Wiedernutzung von Brachflächen vor der Inanspruchnahme von noch nicht versiegelten Flächen und die Erhaltung schutzwürdiger Böden zu beachten.

Eine Wiedernutzung von Brachflächen ist in Willebadessen nicht möglich, da solche Flächen in der Kernstadt nicht vorhanden sind.

Die Böden innerhalb des geplanten Wohngebiets werden derzeit schon intensiv genutzt (Ackerflächen). Diese Böden sind als mäßig einzustufen (Bodenwertzahl 48). D.h., dass im vorliegenden Fall keine schutzwürdigen Böden mit hoher Fruchtbarkeit in Anspruch genommen werden. Die Erhaltung dieses Bodens ist in diesem speziellen Fall nicht möglich, da alternativen Standorte für die geplanten Vorhaben nicht in Frage kommen. Der Kernstadt <sup>Willebadessen</sup> Brakel kommt als Siedlungsschwerpunkt der Gesamtstadt bei der Bereitstellung von Wohnbauland eine besondere Rolle zu. Die Wohnbauentwicklung soll hauptsächlich im Siedlungsschwerpunkt stattfinden. Diese Entwicklung ist für den Bereich nördlich des Sportplatzes geplant. Dieser Standort ist das Ergebnis des Rahmenplanes „Wohnen 2010“ der u.a. vorsieht, dass die Wohnbauentwicklung in Willebadessen schwerpunktmäßig im Nordwesten der Ortschaft stattfinden soll. Diesem Ziel wurde auch durch die vorbereitenden Bauleitplanung Rechnung getragen, indem dieser Bereich in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt wurde.

## 6.

### GRÜNORDNUNGSMABNAHMEN

### 6.1

#### Minderungsmaßnahmen

Um die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Geltungsbereich so gering wie möglich zu halten, sind in den Textlichen Festsetzungen Minimierungsmaßnahmen aufgeführt. Dabei dient die wasserdurchlässige Gestaltung von Zufahrten, Park- und Abstellflächen der Reduzierung der Versiegelung und damit gleichzeitig der Verlangsamung bzw. Verminderung des Regenwasserabflusses. Diese Wirkung kann auch durch die Begrünung der Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit einer Neigung bis 22° erzielt werden, die jedoch hier nur empfohlen werden kann und nicht textlich festgesetzt ist.

## 6.2

## Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch diesen Bebauungsplan wird ermöglicht, dass bislang offene Bodenflächen, hier im wesentlichen landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker), durch bauliche Maßnahmen (Gebäude, Verkehrsflächen) verändert bzw. versiegelt werden. Die hierdurch erfolgende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird als Eingriff in Natur und Landschaft verstanden.

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt nach der Planung mit dem Ausgleichszustand vergleichen zu können, wurde das nordrhein-westfälische Bewertungsmodell zu Hilfe genommen. Hierdurch wird eine Bewertung der einzelnen Flächen in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und deren Versiegelungsgrad vorgenommen. Das Modell kann nur als Orientierungshilfe verstanden werden, da andere Belange des Umweltschutzes (Boden, Wasser, Klima, Luft) sowie Aspekte der Landschaftsgestaltung und des Landschaftsbildes nur darüber hinaus und qualitativ bewertet werden können.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flächenart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Einzelflächenwert (Spalte 2 x Spalte 3)
<b>spätere öffentliche Flächen:</b>			
Acker	9.193	2	18.386
Gewässer	418	3	1.254
Straße	413	0	0
Wirtschaftsweg (nicht ausgebaut)	2.049	0,5	1.025
	<b>12.073</b>		<b>20.665</b>
<b>spätere private Flächen:</b>			
Acker	13.287	2	26.574
	<b>13.287</b>		<b>26.574</b>

Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Flächenart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Einzelflächenwert (Spalte 3 x Spalte 4)
<b>Öffentliche Fläche:</b>			
Straße	1.814	0	0
Wirtschaftsweg (nicht ausgebaut)	1.128	0,5	564
Gewässer	418	3	1.254
Grünfläche	1.893	4	7.572
Lärmschutzwall	820	4	3.280
Regenrückhaltebecken	6.000	4	24.000
	<b>12.073</b>		<b>36.670</b>
<b>Private Fläche:</b>			
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	<i>12.987</i>		
Gebäude 30%	3.896	0	0
Stellflächen 10%	1.299	1	1.299
Gärten 60%	7.792	3	23.376
Pflanzgebot	300	6	1.800
	<b>13.287</b>		<b>26.475</b>

**Gesamtbilanz**

Nach der Bilanzierung ergibt sich ein **Plus** von **15.906 Punkten**. Dieser Überschuss steht als Ausgleichsmaßnahme für andere Bebauungspläne der Stadt Willebadessen zur Verfügung.

**7.****ALTLASTEN**

Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt. Nach heutigem Stand besteht daher hierzu kein Handlungsbedarf.

**8.****UVP**

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist eine **Vorprüfung des Einzelfalls** oder eine **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht notwendig**. Durch diesen Bebauungsplan wird weder ein konkretes Vorhaben, das in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt ist, ermöglicht noch handelt es sich um einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan. Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO (> 20.000 m<sup>2</sup>) muss für den vorliegenden Bebauungsplan auch keine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden. Die gilt auch im Hinblick auf eine Kumulation mit dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 13a gem. § 3b UVPG.

**9.****DURCHFÜHRUNG**

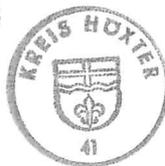
Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) und den hierzu ergangenen Rechtsvorschriften zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. von § 180 BauGB.

Höxter, den 30.01.2006

KREIS HÖXTER  
Der Landrat  
- Abteilung Planen -  
Im Auftrag:

  
Michael Engel



Willebadessen, den 03.02.2006

STADT WILLEBADESSEN  
Der Bürgermeister





## Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

### Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 1 Abs. 5, 6, 8 i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

In dem allgemeinen Wohngebiet (**WA und WA 1**) sind folgende Nutzungen **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude,
- 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.

**Nicht zugelassen** gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen:

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

### Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Die Wandhöhen dürfen max. 4,0 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (an der Traufseite) im rechnerischen Mittel (wobei dass zusätzlich mögliche Sockelgeschoss bei der Höhenermittlung unberücksichtigt bleibt) 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. Bedingt durch die Hanglage des Baugebietes können die Gebäude zur Talseite mit einem zusätzlichen Sockelgeschoss (zusätzlich zur Wandhöhe) 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 allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Im Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

### Gestaltung der baulichen Anlagen

5. Dachaufbauten dürfen je Dachseite eine Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang beträgt 2 m.
6. 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.
7. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum pro Baugrundstück.
8. Im Plangebiet ist eine Dachneigung von mindestens 15° bei Hauptgebäuden einzuhalten.

### Minimierungsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

9. Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
  - a) Auf den öffentlichen und 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 angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

### Lärmschutz

10. Der Lärmschutzwall ist mit einer Höhe von 5 m, bezogen auf das Gelände der L 828, auf den hierzu gekennzeichneten Flächen anzulegen.
11. Im WA 1 sind die Schlafräume nur an den der L 828 abgewandten Seiten anzuordnen.

## Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.a.) 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. Der Beginn der Erdarbeiten/Erschließungsarbeiten ist dem Westfälischen Museum für Archäologie-Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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. Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege, Parkplätze 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.
5. 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.

**Auszug aus dem Bebauungsplan**

