

**Stadt Willebadessen**  
Kreis Höxter

**Stadtbezirk Willebadessen**

**vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 14**

„Lange Straße/Ecke Gänsebruch“

mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

**Begründung,  
textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand Oktober 2012

**Behördenbeteiligung**

**Offenlegungsexemplar**

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2. Plangebiet und Umgebung	3
3. Aufstellungsbeschluss, 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 und Bauweise .....	5
5.3 Denkmalschutz .....	6
5.4 Verkehrserschließung .....	6
5.5 Immissionen .....	6
5.6 Versorgung .....	6
5.7 Abwasserentsorgung .....	6
5.8 Vorbeugender Brandschutz .....	7
6. Grünordnungsmaßnahmen	7
6.1 Minderungsmaßnahmen .....	7
6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft .....	7
6.3 Artenschutz .....	7
7. Durchführung	8
Textliche Festsetzungen:	9
Hinweise:	10
Anlage ASP	11



## 1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Ein Investor möchte im Zentrum des Stadtbezirks Willebadessen im Bereich Lange Straße /Ecke Gänsebruch auf einem teilweise bebauten Grundstück vier Wohnhäuser für mehrere Wohneinheiten errichten. In einem untergeordneten Teil dieses Bereichs soll auch eine wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Geplant ist zurzeit ein kleiner Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>. Möglich sind aber z.B. auch Dienstleistungsbetriebe.

Die Stadt Willebadessen unterstützt dieses Vorhaben und hat nach pflichtgemäßem Ermessen die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans veranlasst.

Im Stadtbezirk Willebadessen der Stadt Willebadessen besteht eine Nachfrage nach Wohnraum. Allerdings gibt es zurzeit ein unzureichendes Angebot an verfügbaren Wohnungen für ein bis zwei Personen, vornehmlich für jüngere und ältere Leute.

Der Stadtbezirk Willebadessen ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Dabei kommt dem Siedlungsschwerpunkt bei der Bereitstellung von Wohnbauland eine besondere Rolle zu.

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 kleineren Wohnungen soll deshalb im Zentrum des Stadtbezirks im Bereich Lange Straße/Ecke Gänsebruch ein weiteres Baugebiet entstehen. Es ist möglich diese Flächen kurzfristig als Bauland zur Verfügung zu stellen.

Weiterhin soll an der Kreuzung Lange Straße/Gänsebruch/Borlinghausener Straße ein Kreisverkehr entstehen. Dadurch soll die Verkehrssicherheit in diesem Bereich für den fließenden Verkehr aber auch für die Fußgänger erhöht werden. Hierbei handelt es sich um eine langfristige Option der Stadt Willebadessen, die bauplanungsrechtlich abgesichert werden soll.

Die Durchführung des Vorhabens zur Errichtung der Mehrfamilienwohnhäuser des privaten Investors werden in einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB geregelt. Die für den Kreisverkehr benötigten Flächen werden gem. § 12 Abs. 4 als Flächen außerhalb des VEP mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Um die Bereitstellung von weiterem Bauland für eine Wohnnutzung in Willebadessen zu ermöglichen und die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und die Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens (Kreisverkehr) zu verstehen.

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.



## 2.

## PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Zentrum von Willebadessen an der Langen Straße/Ecke Gänsebruch/Borlinghauserner Straße.

Innerhalb des Plangebiets liegt eine Grünfläche teilweise mit Baum- und Strauchbestand. Der Großteil des Grünlandes wird als Weidefläche für Rinder genutzt. Weiterhin befindet sich dort noch ein leergeräumter Bereich auf dem vorher ein altes, ungenutztes Gebäude, (altes Kino), ein Gebäude in dem Garagen, eine nicht mehr in Betrieb befindliche Toilettenanlage und ein Stromtransformator untergebracht waren. Westlich davon ist bereits ein neuer Stromtransformator errichtet worden. Im südöstlichen Bereich gibt es ein bereits renoviertes Mehrfamilienwohngewerbe. Im südlichen Bereich, der für den Kreisverkehr vorgesehen ist, befinden sich Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege) sowie öffentliche Grünflächen. Dort gibt es noch eine Telefonzelle und ein Briefkasten.

Die Umgebung wird insbesondere geprägt von der Geschäftsstraße Lange Straße. Dort sind neben der Wohnnutzung mehrere Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister und Gastronomiebetriebe vorhanden (u.a. Frisör, Lotto/Totto, Blumenladen, Volksbank und Sparkasse, Elektrofachladen, Haushaltswaren und Geschenke, Versicherungsbüro, Bestattungsunternehmen, Fahrschule, Touristinfo, Post, Apotheke, Fleischerei, Tierheilpraxis, Mietwagenservice, Gasthof und Restaurant). Entlang der Straße Gänsebruch ist zunächst eine Wohnbebauung (mit Frisörnutzung) vorhanden, die im weiteren Verlauf in eine gewerbliche Nutzung übergeht. Außerdem befindet sich hier noch ein Kirchengebäude der Baptistengemeinde. Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs liegt an der Langen Straße ein Seniorenwohnpark.

Der Geltungsbereich und die Umgebung werden im Wesentlichen durch die gemischte Nutzung (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung) entlang der Langen Straße geprägt.

## 3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung am 25.04.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14 „Lange Straße/Ecke Gänsebruch“ im Stadtbezirk Willebadessen aufzustellen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren abgewickelt. Für die Planung des Kreisverkehrs werden die Flurstücke 1483, 373 (beide Flur 7) und 68 (Flur 9) in Anspruch genommen. Für diese Bereiche gilt momentan der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 4 und dessen 1. Änderung. Der Bebauungsplan setzt einerseits eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage östlich des Seniorenwohnparks und eine Verkehrsfläche bzw. einen untergeordneten Teil eines Allgemeinen Wohngebiets im südlichen Bereich des geplanten Kreisverkehrs fest. Die Grundstücke sind alle im Besitz der Stadt Willebadessen. Aufgrund dieser Tatsache lautet der offizielle Titel des Bebauungsplans „vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Lange Straße/Ecke Gänsebruch“ mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 4“.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den Vorhaben- und Erschließungsplan und einzelne Flächen außerhalb des VEP (hier für den Kreisverkehr und eine Trafostation).



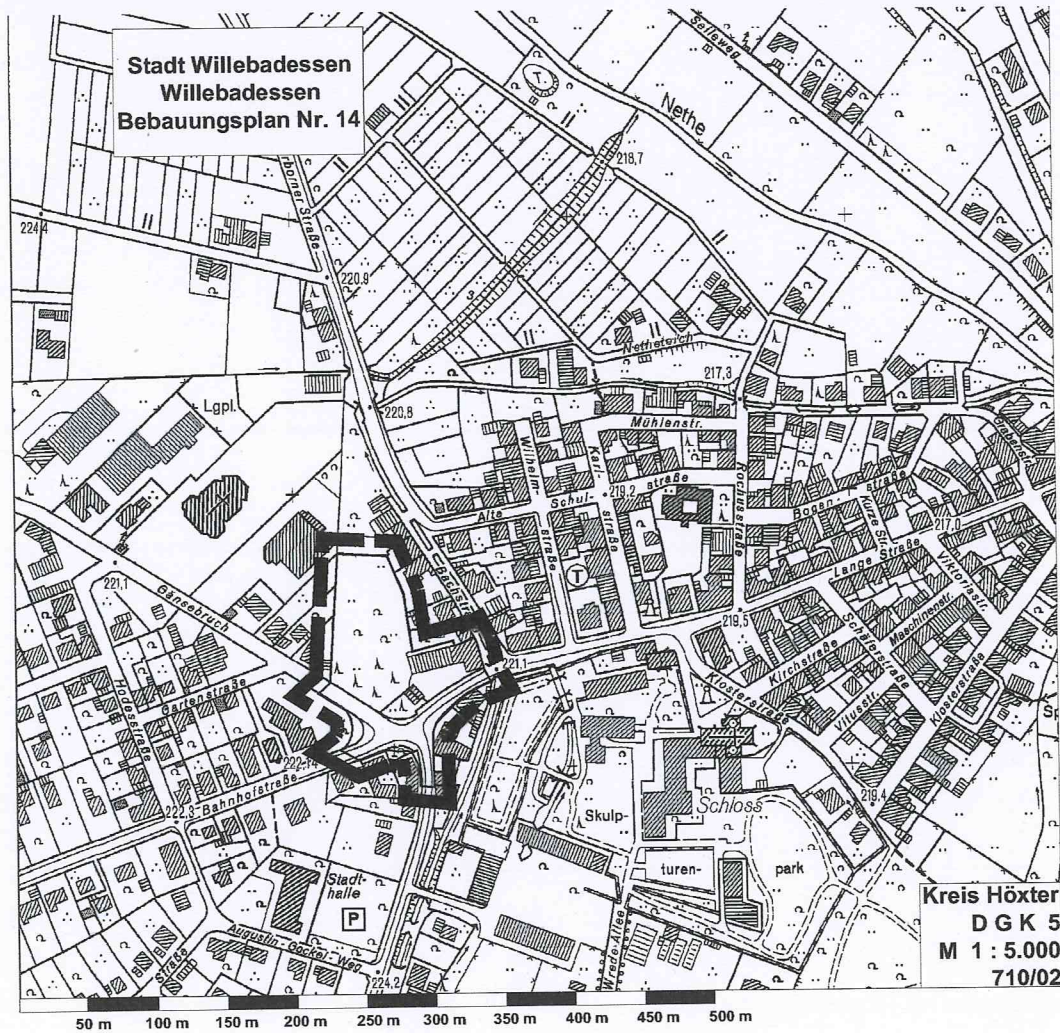
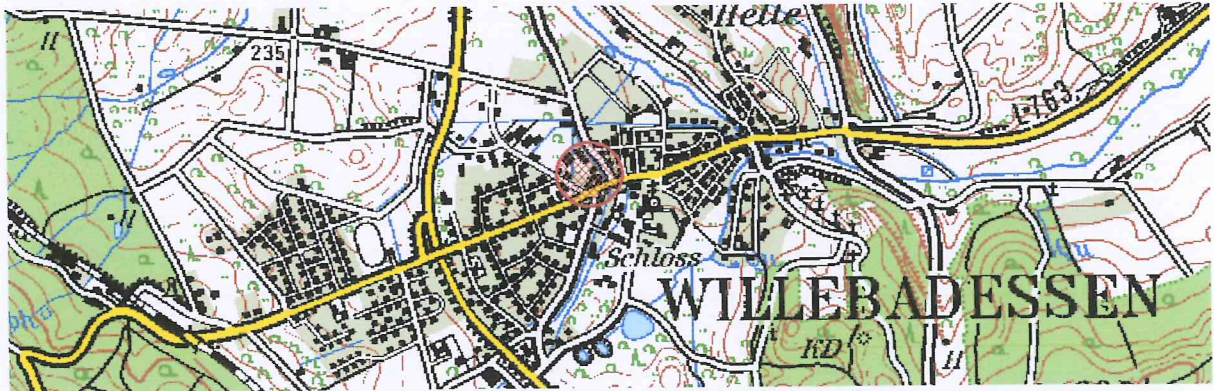
Der ca. 1,1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Gemarkung Willebadessen,

**Flur 8** mit den Flurstücken 129, 160, 110, 134, 198, 199, 200 tlw., 197, 135, 196, 195,

**Flur 7** mit den Flurstücken 93 tlw., 1155 tlw., 1483 tlw., 373 tlw., 159 tlw.

**Flur 9** mit den Flurstücken 68, 67, 66 tlw., 3 tlw., 4 tlw., 35 tlw.

Der Geltungsbereich ist in einer Übersichtskarte (Topographische Karte TOP 50 ohne Maßstab) und der Deutschen Grundkarte (DGK 5 ohne Maßstab) dargestellt.





#### 4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein Mischgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Pensionen und Hotels dargestellt.

Der südliche Teil des Plangebiets, für den eine Verkehrsfläche vorgesehen ist, ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Fläche für den überörtlichen Verkehr ausgewiesen.

Da das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 14 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich weder im Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

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

#### 5. KONZEPT UND PLANUNG

##### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Die Realisierung der Wohnbebauung und des Kreisverkehrs soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans gesichert werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleisten. Außerdem soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und die Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens zu verstehen.

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

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) wird ein **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. Im Bereich des Mischgebietes werden nur Wohngebäude mit Geschäfts- und Büronutzung, Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Von diesen Nutzungen sind nur diejenigen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Durch die gewählte Nutzungsart wird Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen, die im Wesentlichen durch eine Mischung von Wohn- und Einzelhandelsnutzung und Dienstleistungsbetrieben geprägt ist.

Es ist eine max. zweigeschossige Bebauung möglich. Die GRZ von 0,6 im Mischgebiet erlaubt die maximale Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Die GFZ wird mit 1,2 festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt als örtliche Bauvorschrift und ist den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

### 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 Entdeckungsstätte 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 Erschließung des geplanten Mischgebiets erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen (Gänsebruch, Lange Straße). Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsstraßen ist nicht notwendig.

Weiterhin soll an der Kreuzung Lange Straße/Gänsebruch/Borlinghausener Straße ein Kreisverkehr entstehen. Dadurch soll die Verkehrssicherheit in diesem Bereich für den fließenden Verkehr aber auch für die Fußgänger erhöht werden. Dabei ist auch die neue Anbindung des Gewerbegebiets Gänsebruch an die L 828 zu berücksichtigen, die zu einem veränderten Verkehrsverhalten im Bereich der Kreuzung Lange Straße/Gänsebruch/Borlinghausener Straße führt.

Bei der Kreisverkehrsplanung handelt es sich um eine langfristige Option der Stadt Willebadessen, die bauplanungsrechtlich abgesichert werden soll.

### 5.5

#### Immissionen

Mit Geräuschimmissionen, die das Mischgebiet beeinträchtigen können, ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

### 5.6

#### Versorgung

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

### 5.7

#### Abwasserentsorgung

##### Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Abwasserkanäle der Kläranlage Willebadessen zur Abwasserbehandlung zugeführt.

##### 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 ortsnah Einleitung in ein Gewässer zur Disposition.



Das Niederschlagswasser im Mischgebiet wird im Trennsystem dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeleitet und anschließend in den Riekebach als Vorfluter eingeleitet. Der zusätzliche Regenwasserabfluss wird die Einleitungsmenge der vorhandenen städtischen Einleitungsstelle nur geringfügig erhöhen.

## **5.8**

### **Vorbeugender Brandschutz**

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Plangebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist. Die Feuerwehr wird daher bei allen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen beteiligt.

## **6.**

### **GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN**

### **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.

### **6.2**

#### **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die dadurch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen.

Ein Ausgleich ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Somit erübrigen sich Ermittlungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

### **6.3**

#### **Artenschutz**

Das Plangebiet selbst stellt sich bisher als Grünfläche teilweise mit Baum- und Strauchbestand dar. Der Großteil des Grünlandes wird als Weidefläche für Rinder genutzt. Die übrigen Flächen sind bereits bebaut oder versiegelt oder es handelt sich um kleinere öffentliche Grünflächen.

Die Flächen sind nicht im Landesbiotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz aufgelistet. Besonders gesetzlich geschützten Biotope (§62 LG NRW), FFH – oder Vogelschutzgebietsflächen, Naturschutzgebietsflächen oder sonstige ökologisch schutzwürdigen Flächen (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Naturdenkmale liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich.

Am 12. Dezember 2007 wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) novelliert und das deutsche Artenschutzrecht an europäische Vorgaben angepasst. Im BNatSchG ist festgesetzt, dass in allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen sind, d.h. es ist die Betroffenheit der streng geschützten Arten und der besonders geschützten Arten einschließlich der euro-



päischen Vogelarten zu prüfen und die Erheblichkeit der Betroffenheit zu bewerten.

Gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung bekannt. Insgesamt handelt es sich hier nicht um einen bedeutsamen Lebensraum bestimmter Tier- und Pflanzenarten. Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten ausgelöst (s. Anlage ASP).

7.

## DURCHFÜHRUNG

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und den hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen 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.

Das Verfahren zum Bebauungsplans Nr. 14 wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es sollen Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und die Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens zu verstehen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Der Bebauungsplan begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG oder nach Landesrecht. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten ist nicht gegeben.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den Vorhaben- und Erschließungsplan und einzelne Flächen außerhalb des VEP (hier für den Kreisverkehr und eine Trafostation). Weiterhin ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Investor und der Stadt Willebadessen erforderlich. In diesem Durchführungsvertrag können Regelungen getroffen werden, die über die textlichen Festsetzungen hinaus gehen.

Höxter, den 29.10.2012

Willebadessen, den 02.11.2012

KREIS HÖXTER  
Der Landrat  
- Abteilung Bauen und Planen -  
Im Auftrag:



Handwritten signature of Michael Engel in black ink.

Michael Engel

STADT WILLEBADESSEN  
Der Bürgermeister



Handwritten signature of the Mayor of Willebadessen in black ink.



## Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

### Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Mischgebiet** i.S. von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 BauNVO i. V. m.  
§ 6 BauNVO Folgendes bestimmt:

#### Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Von diesen allgemein zulässigen Nutzungen sind nur diejenigen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

### Maß der baulichen Nutzung

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe im MI beträgt 12,75 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, 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.

### Gestaltung der baulichen Anlagen

3. Im Plangebiet ist eine Dachneigung von 30° bis 35° bei Hauptgebäuden und 0° bis 35° bei Nebengebäuden einzuhalten.
4. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger darf mit Zufahrten und Stellplätzen überbaut werden. Bepflanzungen – ausgenommen Bäume – sind auf dieser Fläche auch möglich.

### Minimierungsmaßnahmen

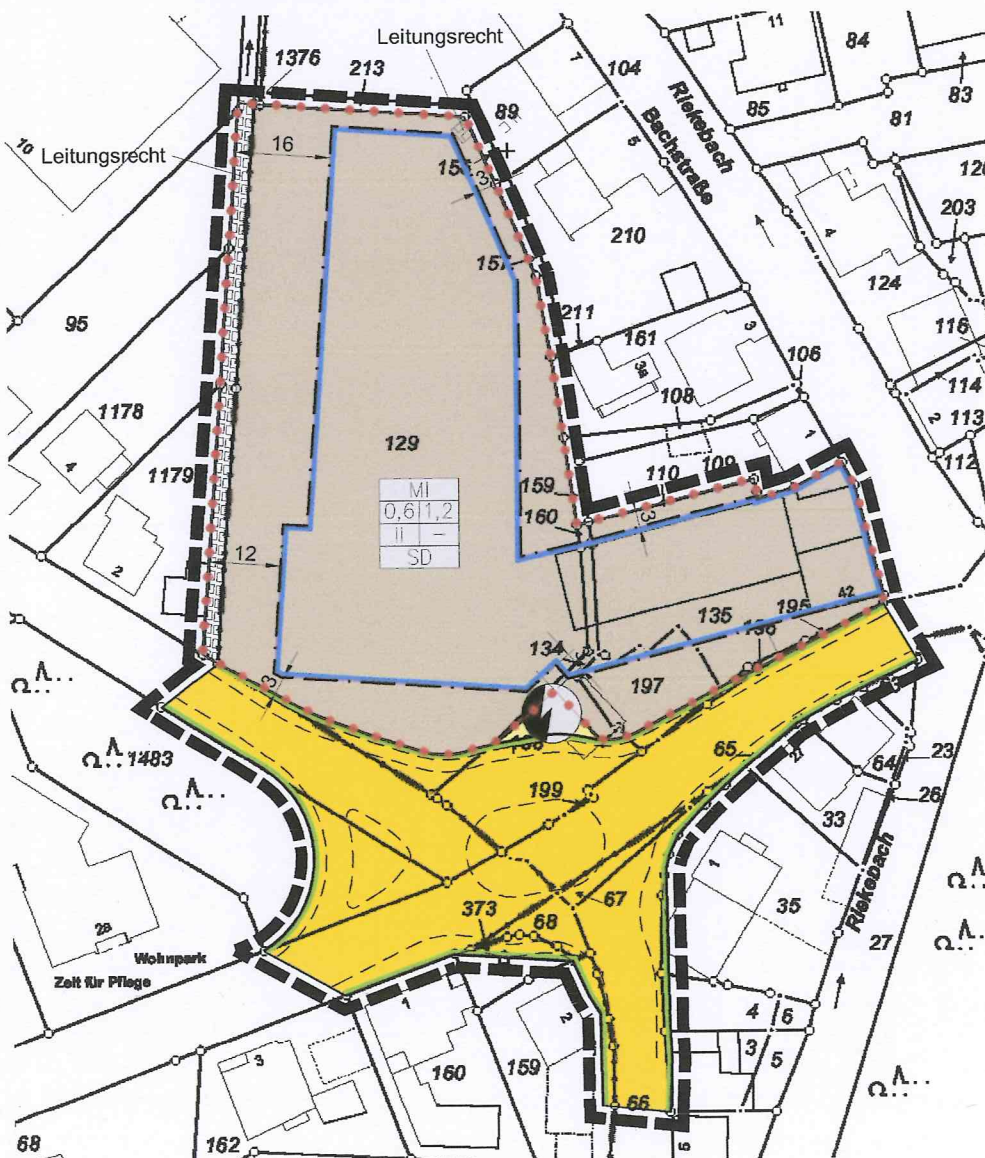
5. Als Minimierungsmaßnahmen gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB folgende Bestimmungen:
- a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten.
  - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
  - c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



## Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, 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.
2. 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.
3. 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.

Auszug aus dem Bebauungsplan :





Anlage ASP:

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	vorhabenbezogener Bbauungsplan Nr. 14 im Stadtbezirk Willebadessen
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Willebadessen
Antragstellung (Datum):	März 2012
<i>Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i> Bau von Mehrfamilienwohnhäusern und untergeordnet wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzung Bau eines Kreisverkehrs; Begründung zum Bbauungsplan, Durchführungsvertrag	
<b>Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)</b>	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände</b> <small>(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)</small>	
<b>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:</b> Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?	
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion Ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden. Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.	
<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	
<b>Stufe III: Ausnahmeverfahren</b>	
<b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b>	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.	
<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	
<b>Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG</b>	
<b>Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:</b>	
<input type="checkbox"/> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
<b>Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:</b> <small>(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)</small>	
<input type="checkbox"/> Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
<b>Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG</b>	
<b>Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:</b>	
<input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.	
Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.	
<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	