

Stadt Willebadessen Kreis Höxter

Stadtbezirk Willebadessen

Bebauungsplan Nr. 3 2. Änderung

„Weisse Born“

**Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand November 2006

4. Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A.....	2
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2. Situation und bestand	3
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan	5
5. Konzept und Planung	5
5.1 Städtebauliche Konzeption.....	5
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung und Bauweise.....	5
5.3 Gebäudetiefe.....	5
5.4 Denkmalschutz.....	5
5.5 Verkehrserschließung.....	6
5.6 Versorgung.....	6
5.7 Abwasserentsorgung.....	6
5.8 Vorbeugender Brandschutz.....	6
6. Eingriffe in Natur und Landschaft	6
6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	6
7. Durchführung	6
Teil B.....	8
Textliche Festsetzungen, Hinweise	8
Geltungsbereich des Bebauungsplans	9

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Willebadessen hat in den Jahren 1962 bis 1968 für einen Bereich im Osten des Stadtbezirks Willebadessen südlich der „Langen Straße“ und westlich der „Helmerner Straße“ den Bebauungsplan Nr. 3 „Weisse Born“. Das eigentliche Plangebiet liegt im Bereich der Erschließungsstraßen „Triftweg“, „Am Weißen Born“ und „Hinterm Hahn“. Der Bebauungsplan ist mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 04.04.1968 rechtskräftig geworden.

Anfang der 70er Jahre ist der Bebauungsplan Nr. 3 in einem Teilbereich zwischen den Straßen „Am Weißen Born“ und „Triftweg“ geändert worden. In dieser 1. Änderung wurden die überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässige Drempeelhöhe geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 22.01.1971 rechtskräftig geworden

Der nun gültige Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer zwingend 2-geschossigen Bebauung fest. Weiterhin enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert.

Weiterhin ist in der textlichen Festsetzung D) des Bebauungsplans geregelt, dass eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m zulässig ist.

Der Rat der Stadt Willebadessen hat am 15.12.2005 beschlossen den bestehenden Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass statt der bisher zulässigen Gebäudetiefe von 12 m, Gebäude mit einer beliebigen Gebäudetiefe und innerhalb eines bestimmten Teilbereichs Gebäude mit einer Gebäudetiefe bis max. 16,00 m errichtet werden können.

Hintergrund ist eine geänderte städtebauliche Zielrichtung der Stadt Willebadessen hinsichtlich der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und hier speziell zu den Gebäudetiefen im Bereich des Bebauungsplans „Weisse Born“. Die geplanten Festsetzungen sollen zukünftig für die Bauherren mehr Spielraum bei der Bebauung bieten, aber gleichzeitig eine notwendige geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

In einem Teilbereich des o.g. Bebauungsplans Nr. 3 soll nun ein Bauvorhaben errichtet werden, das den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans widerspricht, aber im Sinne der geänderten städtebaulichen Zielrichtung der Stadt Willebadessen für diesen Bereich zugelassen werden soll. Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich langfristig zu gewährleisten, ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 in Willebadessen erforderlich.

2.

SITUATION UND BESTAND

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Osten des Stadtbezirks Willebadessen südlich der „Langen Straße“ und westlich der „Helmerner Straße“. Das eigentliche Plangebiet liegt im Bereich der Erschließungsstraßen „Triftweg“, „Am Weißen Born“ und „Hinterm Hahn“.

Der überwiegende Teil des Baugebiets ist bereits mit Wohngebäuden bebaut. Im nördlichen und südwestlichen Bereich sind noch einige Baugrundstücke unbebaut. Diese stellen sich als Grünland, Garten oder Weideland dar. Am Rande des nordwestlichen bzw. südwestlichen Bereichs fließt der Hahnenbach.

Im direkten Anschluss an den Geltungsbereich nach Norden befinden sich Gärten, Wohngebäude und dahinter Einzelhandelsnutzungen.

Unmittelbar östlich des Plangebiets liegen ein Altenheim und ein Kindergarten.

Südlich schließt der Freiraum (Acker, Wald, Grünland) an den Geltungsbereich an.

Westlich des Plangebiets gibt es noch beiderseits des Hahnenbaches einige Grünlandbereiche bevor die Wohnbebauung an der „Klosterstraße“ bzw. „An der Bleiche“ und ein Kinderspielplatz anschließen.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Süden nach Norden hin leicht ab.

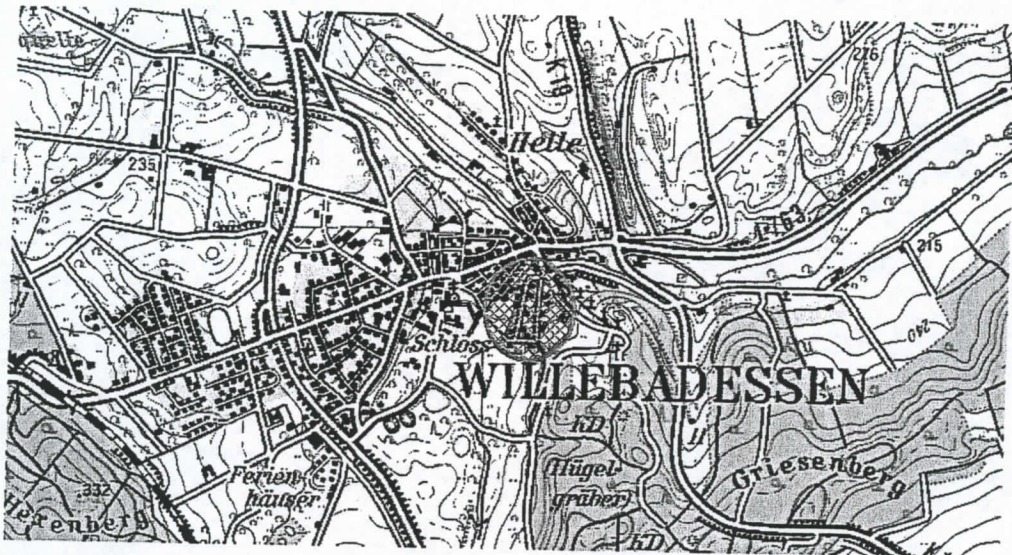
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung „Weisse Born“ im Stadtbezirk Willebadessen aufzustellen.

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

Der ca. 3,03 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Gemarkung Willebadessen, Flur 11 mit den Flurstücken:
103, 104, 51, 55 tlw., 41-49, 107, 108, 106, 90 tlw., 85, 38, 116, 115, 31-34, 89, 93, 110, 138, 137, 92, 78, 79, 80, 24, 136, 134, 135, 109, 111, 20, 19, 112, 133, 132, 15, 14, 13, 71, 70, 82 und 81.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 festgesetzten Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll der geänderten städtebaulichen Zielrichtung der Stadt Willebadessen hinsichtlich der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und hier speziell zu den Gebäudetiefen in diesem Bereich Rechnung getragen werden. Ziel ist es, dem Bauherren mehr Spielraum zu bieten aber gleichzeitig eine notwendige geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

5.2

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung und Bauweise

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Baugestaltung und der Bauweise ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 3 mit seiner 1. Änderung keine Änderungen.

5.3

Gebäudetiefe

Die bisher gültige Regelung in den textlichen Festsetzungen unter D), dass eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m zulässig ist, soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 3 mit seiner 1. Änderung aufgehoben werden.

Stattdessen sollen innerhalb des Bereiches mit der Kennzeichnung A Gebäude mit einer beliebigen Gebäudetiefe und innerhalb des Bereiches mit der Kennzeichnung B Gebäude mit einer Gebäudetiefe bis max. 16,00 m zugelassen werden. Die Beschränkung für die Fläche B ergibt sich aus den großen Grundstücken in diesem Bereich und der unmittelbaren Lage an der Grenze zum Freiraum.

5.4

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.

5.5

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straßen „Am Weißen Born“, „Triftweg“ und „Hinterm Hahn“. Der Neubau von Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen.

5.6

Versorgung

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

5.7

Abwasserentsorgung

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplan keine Änderungen gegenüber dem momentan gültigen Bebauungsplan. Das Niederschlagswasser wird im Trennsystem abgeführt.

5.8

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. Die Feuerwehr wird daher bei allen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen beteiligt.

6.

EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

6.1

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

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 § 1 Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren oder erfolgt sind. Dies trifft zu, denn eine bauliche Nutzung ist auf der Grundlage des bisher gültigen Bebauungsplans gegeben. Somit erübrigen sich Ermittlungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

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 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) 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 zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die beabsichtigten Änderungen lediglich die Festsetzungen zur Gebäudetiefe betreffen und diese Änderung sich nicht auf die Grundzüge der Planung und die städtebaulichen Leitgedanken der Stadt Willebadessen zu diesem Bebauungsplan auswirken.

Höxter, den 02.11.2006

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Planen -
Im Auftrag:



Michael Engel

Michael Engel

Willebadessen, den 17. 10. 2006

STADT WILLEBADESSEN
Der Bürgermeister

H. H. Müller



Teil B

Textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Die Textliche Festsetzung D) des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 3 mit seiner 1. Änderung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung folgendermaßen geändert:

- D) Innerhalb des Bereiches mit der Kennzeichnung **A** können Gebäude mit einer beliebigen Gebäudetiefe und innerhalb des Bereiches mit der Kennzeichnung **B** können Gebäude mit einer Gebäudetiefe bis max. 16,00 m errichtet werden.

Damit tritt die bisher gültige textliche Festsetzung D), *dass eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m zulässig ist*, für den Geltungsbereich außer Kraft.

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.

Geltungsbereich des Bebauungsplans :

Willebadessen

