

KREIS HÖXTER
STADT WILLEBADESSEN
STADTBEZIRK **WILLEBADESSEN**

BEBAUUNGSPLAN NR.5, 6.ÄNDERUNG
„Rechts und links der Bahnhofstraße“

Begründung, textliche Festsetzungen, Hinweise

Stand April 2001

Offenlegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkungen	2
2. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
3. Situation und Bestand	3
4. Räumlicher Geltungsbereich	3
5. Verhältnis zum Flächennutzungsplan / Schutzgebiete	5
6. Konzept und Planung	5
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise	5
6.2 Gestaltung der baulichen Anlagen	6
6.3 Denkmalschutz	6
6.4 Verkehrserschließung	6
6.5 Lärmimmissionen	6
6.6 Versorgung	7
6.7 Abwasserentsorgung	7
6.8 Vorbeugender Brandschutz	7
6.9 Altlasten	8
6.10 Kinderspielplatz	8
7. Grünordnungsmaßnahmen	8
8. Durchführung	8

1.**VORBEMERKUNGEN**

Für einen Teilbereich des Stadtbezirkes Willebadessen wurde Ende der 60er Jahre der Bebauungsplan Nr.5 "Rechts und links der Bahnhofstraße" aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde in den Folgejahren in Teilbereichen mehrfach Änderungen unterzogen, bisher wurden 5 Änderungen des Bebauungsplanes Nr.5 wirksam. Im Jahr 1996 wurde ein nicht unerheblicher Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.5 durch den Bebauungsplan Nr.7 im Stadtbezirk Willebadessen überplant. Der heutige Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.5 umfasst nun lediglich Bereiche südlich der "Bahnhofstraße", die sich westlich und östlich der L 828 befinden. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die Straße "Lange Wiese" mit ihrer Bebauung, die westliche Grenze die Straße "Weißer Weg". Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan an das Gelände von Grundschule und Kindergarten an.

2. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Wenngleich die Bebauung in wesentlichen Bereichen des Bebauungsplanes Nr.5 und seiner Änderungen bereits vollzogen ist, wurde die Erschließungsstraße "Lippertweg" - östlich der Straße "Weißer Weg", nördlich des Schulgeländes und südlich des "Pestalozziweges" vorgesehen - noch nicht realisiert. Planungsrecht bildet hier bisher die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5. Die hierin getroffenen Festsetzungen stimmen jedoch mit dem aktuellen Planungswillen der Stadt nicht überein, so dass vor der Veräußerung und Bebauung eine entsprechende 6. Planänderung erforderlich ist.

Folgende Festsetzungen werden gegenüber dem Stand der 3. Änderung des Bebauungsplanes abgeändert:

- Verzicht auf die Verkehrsverbindung zwischen „Peter-Hille-Weg“ / „Pestalozziweg“ und „Lippertweg“, statt dessen Errichtung eines Wendehammers am Ende des "Lippertweges" mit Fußweg zum "Peter-Hille-Weg" / "Pestalozziweg",
- Fußweg vom Wendehammer zum Schulgelände,
- Statt Festsetzung des Spielplatzes Ausweisung eines weiteren Bauplatzes,
- Verringerung der Straßenausbaubreite auf 6 m,
- Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise (bisher zwingend zweigeschossige Bebauung für südliche Bauzeile),
- Firstrichtung nun trauf- oder giebelständig zur Erschließungsstraße auf allen Grundstücken.

3. SITUATION UND BESTAND

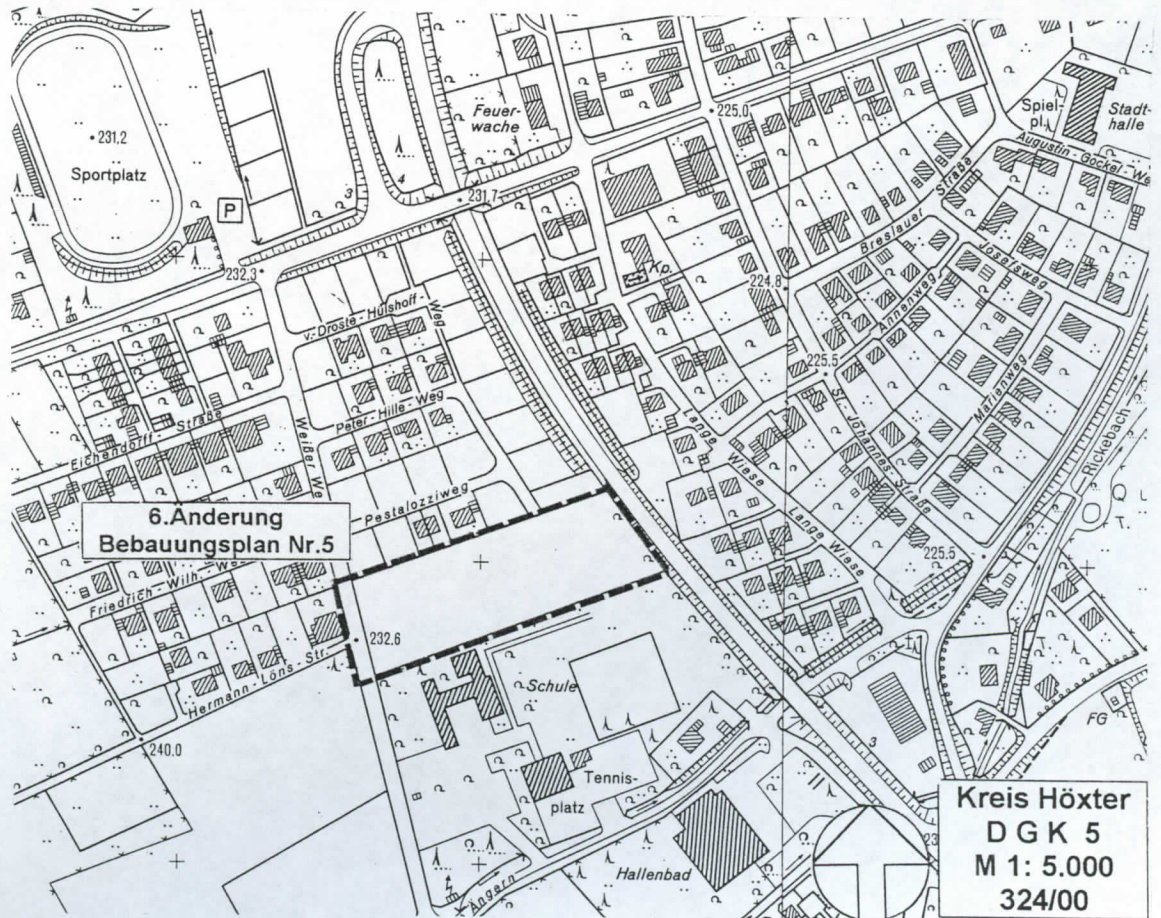
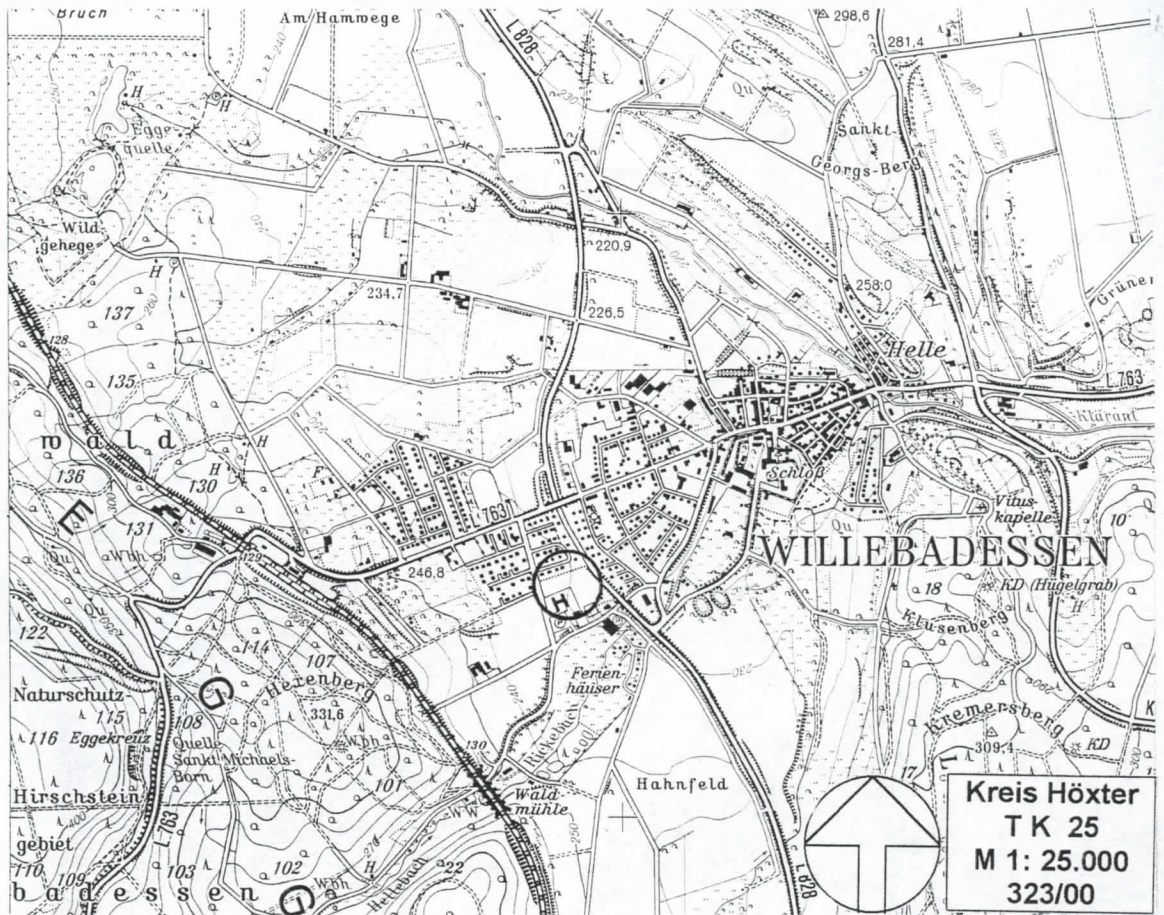
Das zu überplanende Gelände befindet sich im Südwesten Willebadessens nördlich des Grundschulgeländes. Die östliche Begrenzung bildet die L 828, die westliche die Straße "Weißer Weg" und die nördliche Abgrenzung die Bauzeile südlich des "Pestalozziweges".

Die von diesem Plan betroffenen Flächen werden derzeit vollständig als Acker genutzt. Das Gelände ist relativ eben und liegt auf ca. 230 mNN.

4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der 1,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Gemarkung Willebadessen, Flur 7, mit dem Flurstück 1232 und einem Teil des Flurstücks 1193. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der nachstehenden topografischen Karte im Maßstab 1 : 25.000 markiert und in der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000 gekennzeichnet.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes ist das Planungsamt des Kreises Höxter von der Stadt Willebadessen beauftragt worden.



5. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ZU SCHUTZGEBIETEN

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein allgemeines Wohngebiet sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Bebauungsplan ist daher gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt weder im Geltungsbereich einer Landschaftsschutzgebietsverordnung. Weiterhin sind keine Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete von dieser Bauungsplanaufstellung betroffen.

6. KONZEPT UND PLANUNG

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht aus dem Bebauungsplan Nr.5, 3.Änderung wird bei der Art der baulichen Nutzung keine Änderung vorgenommen, es bleibt bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO).

In Anlehnung an den vorhergehenden Plan werden die Ausnahmen aus § 4 Abs.3 Ziff.2 - 6 BaunVO nicht Bestandteil des Planes, um hier tatsächlich Grundstücke für ruhiges Wohnen bereitzuhalten.

Alle Gebäude sind in offener Bauweise mit max. einem Vollgeschoss zu errichten. Dachaufbauten zur Belichtung der Dachgeschossräume sind zulässig und werden in ihrer Ausdehnung über die Dachfläche nicht reglementiert.

Für die Grundstücke im gesamten räumlichen Geltungsbereich wird als Zahl der Vollgeschosse (Z) 1, als Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und als Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls 0,4 festgesetzt.

Im Rahmen der offenen Bauweise werden nur Einzelhäuser zugelassen. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass hier eine aufgelockerte Bebauung entsteht (§ 22 Abs.2 BaunVO). Einer Verdichtung des Baugebietes soll auch dadurch entgegen gewirkt werden, dass pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind (§ 9 Abs.1 Ziff.6 BauGB).

Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verändern das bisherige Recht insofern, als dass südlich der Erschließungsstraße die zwingend zweigeschossige Bebauung in eine eingeschossige verändert wird. Weiterhin wird die Stellung der baulichen Anlagen insofern in den Festsetzungen geändert, dass jetzt beidseitig der Erschließungsstraße sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude errichtet werden können, was der bisherige Plan nicht zulässt.

Im Baugebiet wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und bei der Stellung der baulichen Anlagen darauf geachtet, dass ausreichend große Grundstücksfreiflächen südlich und westlich der vorgesehenen Wohngebäude als Wohngartenbereiche freigehalten werden können.

6.2**Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die in dem Plan vorgegebenen Festsetzungen über die Dachformen und -neigungen und die Höhe und Art der Vorgarteneinfriedungen sind gestalterische Festsetzungen, die aufgrund von § 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen als örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Mit diesen Vorschriften soll auf ortsbildtypische Merkmale dieses Bereiches von Willebadessen Rücksicht genommen werden, um das harmonische Gesamtbild des Stadtbezirkes zu erhalten.

6.3**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 Bodendenkmäler der Nachwelt nicht verloren gehen.

Baudenkmäler sind von dieser Planung nicht betroffen.

6.4**Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig von der Straße "Weißer Weg" aus mit einer Stichstraße mit Wendhammer namens "Lippertweg" erschlossen. Vom Wendhammer aus führen Fußwege sowohl zum "Pestalozziweg"/"Peter-Hille-Weg" als auch zum Grundschul- und Kindergartengelände. Die Breite des „Lippertweges“ wurde von 8 m auf 6 m reduziert, da dieses nach den Erfahrungen der Stadt Willebadessen für eine solche Stichstraße ausreichend ist.

Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraße, Fußweg, Pflanzbeete, Parkplätze u. ä. soll in einem seitens der Stadt Willebadessen später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden - wie Straßenverkehrsamt, Kreispolizeibehörde, Feuerwehr u.ä. - als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.

6.5**Lärmimmissionen**

Östlich des Plangebietes verläuft die L 828, an deren westlichem Rand bereits ein Lärmschutzwall errichtet wurde, der im Bereich dieses Bebauungsplan noch eine Lücke aufweist, die jedoch im Rahmen der Erschließung des Baugebietes ebenfalls als Wall ausgebildet wird. Der Bebauungsplan sieht eine entsprechende Festsetzung eines Lärmschutzwalles vor.

Zusätzlich zu dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme wird – wie auch schon im Bebauungsplan Nr.5, 3.Änderung – für einen Teilbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst vorzunehmen sind. Dabei handelt es sich um die Installation schallgedämmter Lüftungsöffnungen für Wohn- und Schlafräume. Darüber hinausgehende Festsetzungen - wie etwa die Erfüllung bestimmter Schalldämmwerte der Außenbauteile - sind nach überschlägigen Ermittlungen nach der DIN 18005 hier nicht erforderlich, da die heutzutage nach den Bestimmungen der Wärmeschutzverordnung notwendigen Bauteile die zu erwartenden Lärmpegel von

max. 53 dB(A) in der Nacht und 64 dB(A) am Tag bei geschlossenen Fenstern nach der Errichtung des Lärmschutzwalles entsprechend abmindern. Insgesamt ist davon auszugehen, dass im gesamten Baugebiet zumindest die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 49 dB(A) in der Nacht und 59 dB(A) am Tag eingehalten werden und in den westlichen Bereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gewährleistet sind.

6.6

Versorgung

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

6.7

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 Baugebiet dieses Bebauungsplanes ist jedoch im vor dem 01.07.1995 genehmigten Kanalnetzsystem der Stadt Willebadessen erfasst, das Niederschlagswasser wird demnach im Trennsystem erfasst und mit dem Vorflutsystem dem Riekebach zugeführt. Mit hin wird den Anforderungen an die Entsorgung des Niederschlagswassers Rechnung getragen.

Häusliche Schmutzwässer

Die häuslichen Schmutzwässer werden ungeklärt in den noch zu verlegenden Schmutzwasserkanal eingeleitet, um dann mit den übrigen Schmutzwässern der Ortschaft mittels eines Sammlers der Kläranlage in Willebadessen-Niesen zur Behandlung zugeführt zu werden.

6.8

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.

Weiterhin sollten bei Planung und Ausbau der Verkehrserschließung auf den öffentlichen Flächen mindestens die Feuerwehreinsatz- und Bewegungsflächen zur Verfügung stehen, die nach § 5 Bauordnung NW und den dazugehörigen Verwaltungsvorschriften für private Grundstücke vorgeschrieben sind. In diesem Bebauungsplan sind diese Feuerwehreinsatz- und Bewegungsflächen auf den Erschließungsstraßen bis auf den Durchmesser des Wendehammers gegeben. Der Wendehammer misst lediglich 15 m statt 21 m Durchmesser. Für die im Bereich der Wendemöglichkeit vorgesehene eingeschossige Bebauung reicht die hier gegebene Fläche für Rettungsaktionen aus brandschutztechnischer Sicht dennoch aus, wenn die Mitte der Wendemöglichkeit so gestaltet wird, dass sie überfahrbar (z. B. Rasen, Gittersteine) befestigt ist.

6.9**Altlasten**

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

6.10**Kinderspielplatz**

Diese Planänderung nimmt die Festsetzung eines Kinderspielplatzes zurück und weist dem dafür ehemals vorgesehenen Gelände nun einen weiteren Bauplatz zu. Die Stadt Willebadessen hat sich zu dieser Planung entschlossen, weil auf dem angrenzenden Gelände der Grundschule ein neuer Spielplatz mit zahlreichen Spielgeräten für Kinder bis einschließlich Grundschulalter angelegt wurde. Dieser Spielplatz ist den Kindern ausserhalb der Schulzeit zugänglich, weshalb in unmittelbarer Nähe kein weiterer Spielplatz angelegt werden soll. Um den Spielplatz vom Baugebiet aus gefahrlos erreichen zu können, wird von der durch diesen Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraße ein Fußweg zum Schulgelände angelegt.

7.**GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN**

Durch diesen Bebauungsplan wird ermöglicht, dass bislang offene Bodenflächen, hier Ackerflächen, durch bauliche Maßnahmen (Gebäude, Verkehrsflächen) verändert bzw. versiegelt werden. Die hierdurch erfolgende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird als Eingriff in Natur und Landschaft verstanden, der grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen ist. Ein Ausgleich ist nach Abs. 3 dieser Norm jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dieser Fall trifft hier zu: die Bebauung war bereits aufgrund des Bebauungsplanes Nr.5, 3.Änderung zulässig, so dass sich Regelungen zum Ausgleich erübrigen. Minimierungsmaßnahmen werden gleichwohl in Ziff. 9 der textlichen Festsetzungen vorgegeben, um eine möglichst geringe Flächenversiegelung sowie eine gewisse Durchgrünung des Gebietes zu erzielen.

8.**DURCHFÜHRUNG**

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit geltenden Fassung und der 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.

Höxter, den 02.04.2001

Willebadessen, den 04.04.2001

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Planungsamt -
Im Auftrage:



Michael Engel

STADT WILLEBADESSEN
Der Bürgermeister

Glaremin



Textliche Festsetzungen (§ 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW)

Art der baulichen Nutzung:

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), das gem. § 4 BauNVO festgesetzt wird, sind folgende Nutzungen **allgemein zugelassen**:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zugelassen und damit nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs.6 i.V.m. § 4 BauNVO:

- 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. Oberer Messpunkt ist der Schnittpunkt der unteren Sparrenkante mit der Außenwand bzw. bei Flachdächern die Gesimshöhe. Unterer Messpunkt ist der Schnittpunkt der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mit der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.
3. Im Rahmen der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO).
4. Gem. § 1 Abs.1 Ziff.6 BauGB sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Gestaltung und Stellung der baulichen Anlagen

5. Als Grundstückseinfriedigungen sind nur lebende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Entlang der öffentlichen und privaten Wege sind diese nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, im Einmündungsbereich zur Straße "Weißer Weg" ist eine max. Höhe von 0,70 m einzuhalten.
6. In den überbaubaren Flächen sind unverbindliche Gebäudeumrisse dargestellt. Die darin eingezeichneten Firstrichtungen (Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB) sind einzuhalten.
7. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen sind gem. § 14 Abs.1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafostationen sowie eine Nebenanlage bis 30 m³ umbauten Raum pro Grundstück.

Festsetzungen zum Lärmschutz

8. Auf den Flächen, für die gem. § 9 Abs.1 Ziff.24 BauGB festgesetzt ist, dass hier besondere bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzunehmen sind, sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:
- a) Entlang der L 828 ist der nördlich und südlich des Baugebietes bereits vorhandene Lärmschutzwall in der bestehenden Höhe zu ergänzen, so dass zur L 828 durchgehend ein Lärmschutzwall besteht.
 - b) Die Wohn- und Schlafräume sind in diesen Bereichen an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten sowie seitlich davon mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen auszustatten.

Grünfestsetzungen (Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

9. Als Minimierungsmaßnahme für alle 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 Abstellflächen, sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
 - b) Die nicht überbaubaren und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - c) Auf Baugrundstücken mit der Größe bis zu 500 m² ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Auf Grundstücken, die größer als 500 m² sind, sind 2 hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.
 - d) Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude mit einer Dachneigung bis zu 22° sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

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 diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung in Detmold zu benachrichtigen.
3. Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege, Parkplätze, Pflanzbeete o. ä. soll einem seitens der Stadt Willebadessen später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
4. Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente sind so einzurichten, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist. Die Feuerwehr wird daher an allen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen beteiligt.