

# **Stadt Willebadessen**

**Kreis Höxter**

**Stadtbezirk Willebadessen**

**Bebauungsplan Nr. 5**

**7. Änderung**

**„rechts und links der Bahnhofstraße“  
mit teilweiser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4**

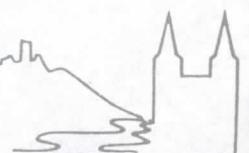
**Begründung,  
textliche Festsetzungen und Hinweise**

**Stand Januar 2003**

**Offenlegungsexemplar**

## INHALTSVERZEICHNIS

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



## 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 6 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 Bebauungsplanes 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.

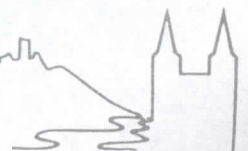
## 2.

## ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Erschließungsanlage „Lange Wiese“ in Willebadessen ist technisch endgültig hergestellt worden. Der erfolgte Ausbau entspricht in Teilbereichen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 im Einzelnen:

1. Im südlichen Planbereich weicht die ausgebaute Straße erheblich von der festgesetzten Trasse ab. Die Verkehrsführung wurde in östlicher Richtung begradigt. Anstelle von beidseitigen Gehwegen wurde lediglich an der westlichen Fahrbahnseite ein Gehweg hergestellt. Die Verkehrsfläche ist von ca. 9 m Breite auf ca. 7m Breite reduziert. Die übrigen Flächen wurden mit Ausnahme der Parzelle 1470 den Eigentümern der anliegenden Grundstücke verkauft. Die Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan ohne Einteilung in Gehwege und Fahrbahn entsprechend dem tatsächlich erfolgten Straßenausbau und dem vorhandenen Vermessungsergebnis festgesetzt. Die veräußerten Parzellen werden den angrenzenden Baugebieten als nicht überbaubare Grundstücksflächen zugeordnet.
2. Die Parzelle 1470 ist teilweise asphaltiert und erschließt das angrenzende Flurstück 1370. Somit ist die Parzelle 1470 als Verkehrsfläche festzusetzen.
3. Im Bereich des Flurstücks 759 wird die Begrenzung der Verkehrsfläche entsprechend dem tatsächlich erfolgten Ausbau unter Einschluss der Parzelle 513 festgesetzt.
4. Die östlichen Stichwege sind nur in einer Breite von 2,00 m geplant; tatsächlich überschreitet die Fahrbahnbefestigung diese Breite deutlich. Die Festsetzung als Verkehrsfläche wird auf die gesamten Parzellen 462, 1272 und 1338 erweitert.
5. Der gültige Bebauungsplan setzt für Teilflächen des Flurstücks 353 (ev. Kirche) öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Flächen werden nicht mehr benötigt und sind zum Großteil mit einem Pfarrheim überbaut. Hier ist der Bebauungsplan den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen (Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche).



Des weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 5 für die Parzellen 624 (ehemals 352) entlang der Bahnhofstraße eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Dies entspricht ebenfalls nicht den vorhandenen Gegebenheiten und den Zielvorstellungen der Stadt. Auf dem Grundstück befindet sich z.Zt. das Gebetshaus der Baptisten. Davor wurde das Gebäude als Supermarkt genutzt. An dieser Stelle und auf der benachbarten Parzelle 1276 (ehemals 207) soll ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Die Abweichungen vom gültigen Bebauungsplan sind in Teilen nicht mit den Grundzügen der Planung und den Zielvorstellungen der Stadt Willebadessen vereinbar. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten, ist die Aufstellung von Bauleitplänen notwendig.

### 3.

### SITUATION UND BESTAND

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Süden von Willebadessen südlich der Bahnhofstraße. Das Plangebiet umfasst im wesentlichen die Straße „Lange Wiese“ mit den dazugehörigen Stichstraßen, das Grundstück der evangelischen Kirche mit dem Pfarrheim und das Grundstück der Baptisten mit dem Gebetshaus. Links und rechts der Straße „Lange Wiese“ befinden sich ansonsten nur Wohngebäude. Weiter westlich verläuft die L 828 und im Norden die L 763 (Bahnhofstraße).

Ein Teil des vorgesehenen Mischgebietes (Parzelle 1276) liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 aus dem Jahr 1967, der für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Deshalb heißt dieser Bebauungsplan : „Bebauungsplan Nr. 5, 7. Änderung mit teilweiser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4“.

### 4.

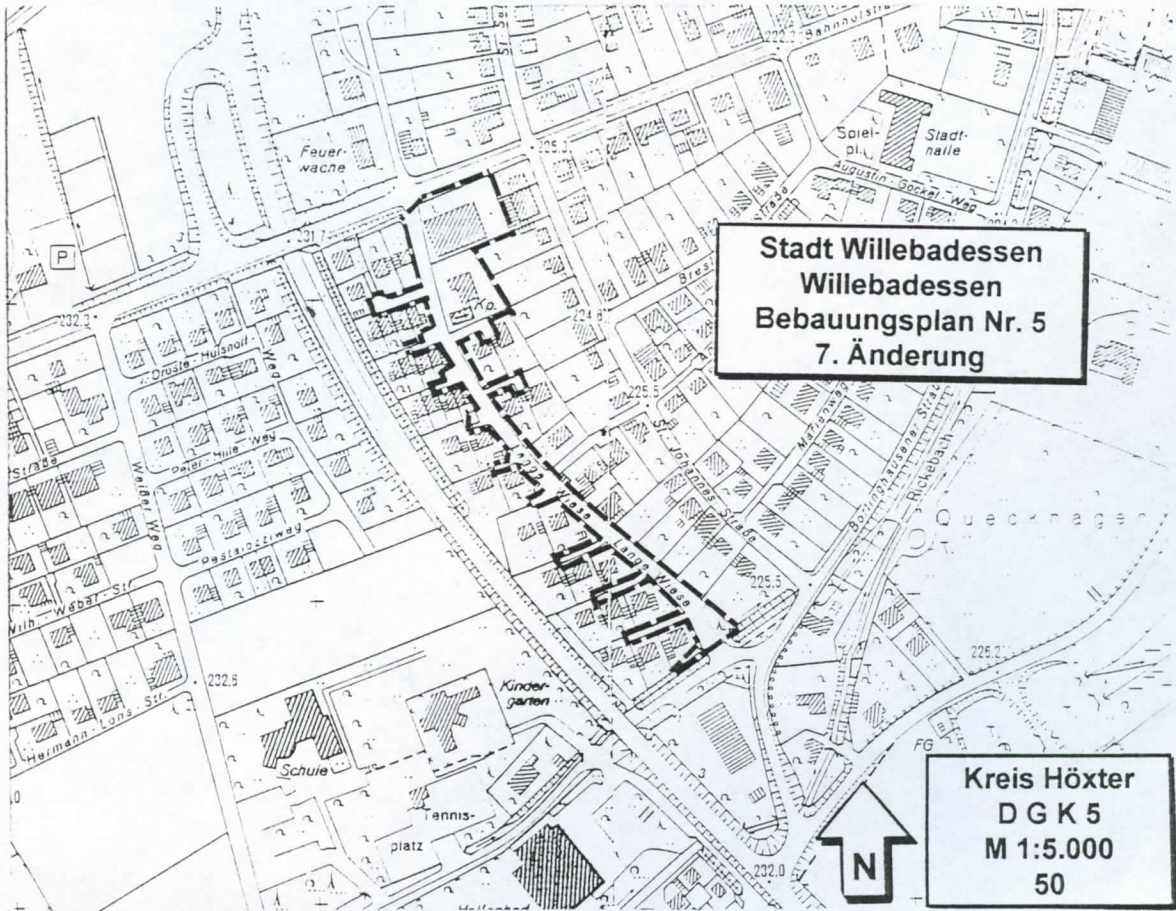
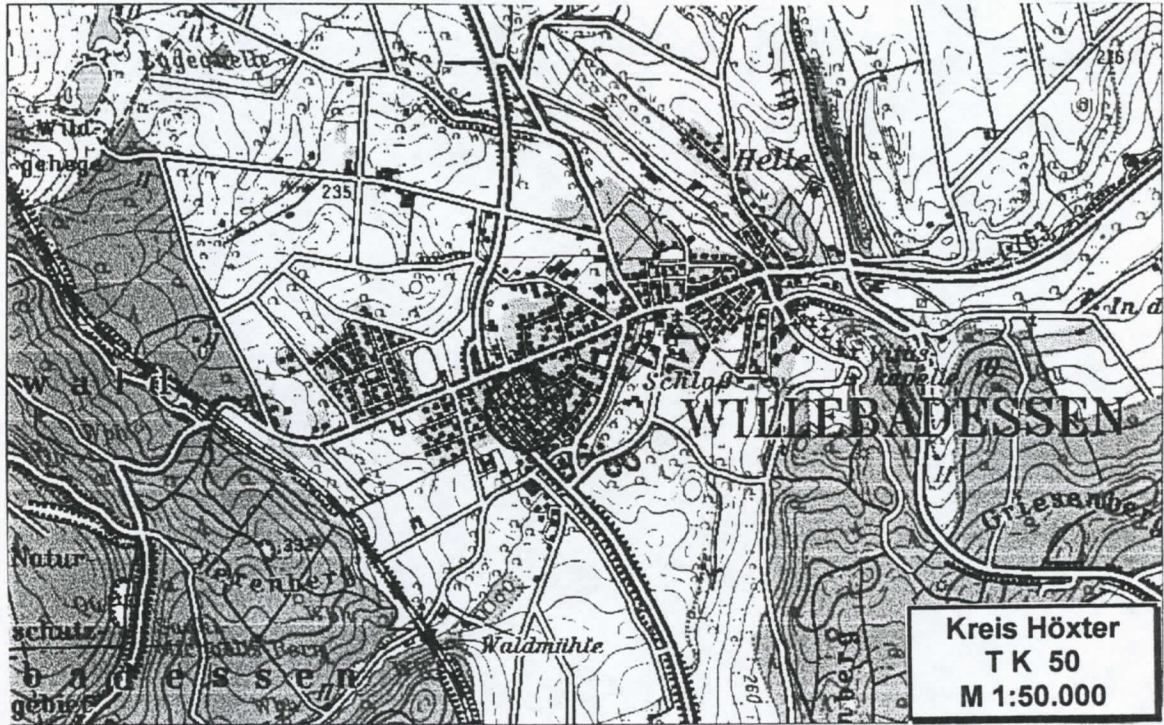
### RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der 0,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Gemarkung Willebadessen, Flur 7, mit den Flurstücken:  
757, 756, 493, 1065, 1280, 1355, 1374, 1333, 1373, 1272, 462, 1368, 513, 1470, 1463, 1462, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1478, 1479, 353, 1276, 621, 622, 623, 624 und 246.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der nachstehenden topografischen Karte im Maßstab 1 : 50.000 markiert und in der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000 gekennzeichnet.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes ist die Abteilung Planen des Kreises Höxter von der Stadt Willebadessen beauftragt worden.





## 5. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ZU SCHUTZGEBIETEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Verkehrsfläche „Lange Wiese“ ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen als örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt.

Die für das Mischgebiet und für den Gemeinbedarf (Kirche) vorgesehenen Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Stadt Willebadessen beabsichtigt daher den Flächennutzungsplan für diesen Bereich zu ändern und eine gemischte Baufläche bzw. eine Gemeinbedarfsfläche darzustellen.

Damit wäre dieser Bebauungsplan gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

## 6. PLANUNG

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Die Änderungen hinsichtlich der Festsetzung der Verkehrsflächen sind schon unter Punkt 2 (Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes) aufgeführt.

Die Flächen, die im gültigen Bebauungsplan Nr. 5 noch als Verkehrsflächen festgesetzt aber nicht als Straße ausgebaut sind (Parzellen 1479, 1468, 1467, 1466, 1465 und 1462 alle teilweise) sind den anliegenden Grundstückseigentümern verkauft worden. Diese Flächen werden nun dem angrenzenden Baugebiet (**Reines Wohngebiet**) als **nicht überbaubare Grundstücksflächen** zugeordnet. Aus diesem Grund werden auch keine Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Gestaltung etc. gemacht.

Das Grundstück der evangelischen Kirche (Flurstück 353) wird entsprechend der ausgeübten Nutzung komplett als Fläche für den Gemeinbedarf für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Unmittelbar südlich der Bahnhofstraße wird ein **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. In diesem Mischgebiet werden die sonst allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Die in Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zugelassen, damit die vorhandene Wohnbebauung nicht unnötig beeinträchtigt wird.

Im Mischgebiet ist eine max. zweigeschossige Bebauung möglich. Die Grundflächenzahl von 0,6 erlaubt eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt. Der Dachausbau wird durch eine max. Wandhöhe von 4 m bei 1-geschossigen Gebäuden und einer max. Wandhöhe von 6,50 m bei 2-geschossigen Gebäuden, darin enthalten frei wählbare Drempehöhen, gefördert. Dachaufbauten sind



zulässig, sofern sie einen Abstand von 2 m zum Ortgang einhalten und eine Gesamtlänge von 40 % der Dachlänge nicht überschreiten.

Die Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen ergeben sich aus den Textlichen Festsetzungen.

Als Bauweise werden nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

## 6.2

### 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.

## 6.3

### Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden über die Bahnhofstraße und im Süden über die Straße „Auf den Ängern“. Die Straße „Lange Wiese“ dient zur inneren Erschließung der angrenzenden Bebauung.

Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraße, Fußweg, Pflanzbeete, Parkplätze u. ä. erfolgt nicht im Bebauungsplan.

## 6.4

### Lärmimmissionen

Mit unzumutbaren Lärmimmissionen ist im Änderungsbereich nicht zu rechnen.

## 6.5

### Versorgung

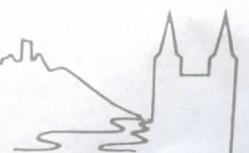
Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz der Ortschaft Willebadessen wird gewährleistet.

## 6.6

### Abwasserentsorgung

#### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Lange Wiese“ der zentralen Kläranlage in Willebadessen zugeführt. Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden gegenüber dem vorhandenen Bestand oder der vorhandenen Planung keine zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen, so dass keine Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung i.S.d. § 51 a Landeswassergesetz NW erforderlich sind.



### Häusliche Schmutzwässer

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

## 6.7

### **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 gegeben.

## 6.8

### **Altlasten**

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

## 7.

### **EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

Aussagen zur Eingriffs-/ Ausgleichsregelung sind nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs.3 Satz 4 BauGB).

## 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.

## 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) in der derzeit geltenden Fassung 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.

Höxter, den 27.01.2003

KREIS HÖXTER  
Der Landrat  
- Abteilung Planen -  
Im Auftrag:



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Michael Engel".

Michael Engel

Willebadessen, den 10.02.2003

STADT WILLEBADESSEN  
Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Karl-Heinz Glaremin".  
Karl-Heinz Glaremin

## Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

### Art der baulichen Nutzung:

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird ein **Mischgebiet MI** i.S. von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO festgesetzt.

In diesem Mischgebiet sind **allgemein zulässig**:

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

**Nicht zulässig** sind im Mischgebiet gem. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe und
- Vergnügungsstätten.

### Maß der baulichen Nutzung

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Die Gebäudehöhen sind abhängig von der Zahl der Vollgeschosse. Bei eingeschossiger Bebauung dürfen die Wandhöhen der Hauptgebäude max. 4,0 m betragen, bei zweigeschossiger Bebauung max. 6,5 m. Bei Nebengebäuden darf die Wandhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut 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.

### Bauweise

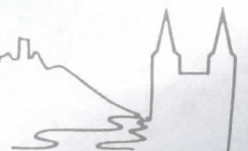
3. Die zu errichtenden Gebäude sind nur als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

### Gestaltung und Stellung der baulichen Anlagen

4. Im Mischgebiet ist die Dachneigung abhängig von der Zahl der Vollgeschosse. Bei eingeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 38° bis 45° bei Hauptgebäuden und von 0° bis 45° bei Nebengebäuden zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 32° bis 38° bei Hauptgebäuden und von 0° bis 38° bei Nebengebäuden einzuhalten.
5. Dachaufbauten dürfen je Dachseite eine Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang beträgt 2,00 m.
6. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur durch max. 0,70 m hohe Vorrichtungen wie lebende Hecken mit nicht sichtbaren Drahtzäunen, mit Rankpflanzen bewachsene Naturstein- oder Ziegelmauern oder durch Holzzäune vorgenommen werden.
7. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind **im gesamten Plangebiet** auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen sind hiervon Freisitze, Pergolen, Gartengerätehäuser, Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke sowie Müllboxen, Trafostationen und Nebenanlagen bis insgesamt 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum pro Baugrundstück (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB). Die Dachneigung der Nebenanlagen darf die Dachneigung der Hauptgebäude nicht überschreiten.

### Grünfestsetzungen (Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen)

9. Als Minimierungsmaßnahme gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
- a) Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Park- und Abstellflächen sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
  - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.



## 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 Entdeckungstätte 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 Detmold zu benachrichtigen.

