

Text zum Bebauungsplan Nr.5  
für das Gebiet "rechts und links der Bahnhofstraße", Willebadessen

---

- Rechtsgrundlagen:
- 1.) Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 BGBI I S.341
  - 2.) Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962  
BGBI.I S.429
  - 3.) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
vom 25.6.1962 - GS NW 232 S.373
  - 4.) Garagen<sup>ver</sup>ordnung vom 23.7.1962, GV NW S.509
  - 5.) Landesstraßengesetz vom 28.11.1961 -  
GS NW 91 S.305
  - 6.) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-  
Westfalen vom 28.10.1952 - GS NW. S.167

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der im Bebauungsplan Nr.3 eingetragenen Begrenzung festgelegt.

§ 2

Planbestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus

- 1.) dem Baugestaltungsplan mit den Begrenzungslinien für öffentliche und private Flächen, den Verkehrsflächen, den Grünflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen i.M. 1:1000.
- 2.) dem Profilplan für die auf den einzelnen Grundstücken vorgesehenen Hausformen
- 3.) den nachfolgenden textlichen Bestimmungen zum Bebauungsplan.

Dem Bebauungsplan ist beigelegt eine Begründung mit Kostenschätzung.

§ 3

Aufschließung und Aufbau

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 des BBG als Satzung beschlossen. Auf der Grundlage dieses Planes erfolgt die Aufschließung des Geländes und dessen Aufteilung gemäß § 9 des BBG.

§ 4

Bauliche Ausnutzbarkeit

In dem den Bestimmungen dieser Satzung unterliegenden Gelände werden gemäß der Landesbauverordnung Nordrhein-Westfalen vom 25.6.1962 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26.6.1962 die im Bebauungsplan aufgeführten Baugebiete und die im Profilplan festgelegten Hausprofile und -formen eingeführt.

§ 5

Bauliche Nutzung

- 1.) Das nach § 1 festgelegte Gebiet wird genutzt: Grundstücke lfd. Nummer 1 - 122 reines Wohngebiet, Grundstück lfd. Nummer 123 allgemeines Wohngebiet.
- 2.) Für die Deckung des täglichen Bedarfs an Konsumgütern ist entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan ein Laden vorgesehen (Grundstück lfd. Nr. 123).

§ 6

Baukörper

- 1.) Die Anordnung der Häuser auf den Grundstücken zueinander sowie die Firstrichtung müssen den Festlegungen des Bebauungsplanes entsprechen.
- 2.) Doppelhäuser müssen hinsichtlich ihrer äußeren Erscheinungsform einheitlich sein.
- 3.) Die Sockelhöhe soll 40 cm nicht überschreiten. Dabei wird die Sockelhöhe von dem an den Baukörper anstoßenden Gelände bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens gemessen. Die sichtbare Sockellinie darf in der Regel 40 cm nicht übersteigen, gemessen von Oberkante Gelände.

§ 7

Dächer

- 1.) Entsprechend dem Bebauungsplan sind nur Dachformen gemäß Profilplan zugelassen. Vorgesehen sind flachgeneigte Satteldächer und Flachdächer

- 2.) Unzulässig sind Walm-, Krüppelwalm, Zelt- und Mansarddächer.
- 3.) Kamine sollen möglichst am Dachfirst heraustreten. Sie dürfen nicht mehr als 50 cm über den Dachfirst herausragen.

#### § 8

##### Farbgebung

- 1.) Auf eine einheitliche und harmonische Farbgebung ist Rücksicht zu nehmen. Die farbige Behandlung der Umfassungswände und aller Gebäudeteile muß im Bauantrag angegeben werden. Hierbei sind vorzugsweise weiße bzw. graue Farbtöne vorzusehen.
- 2.) Für die Dacheindeckung ist nur dunkelbraunes bis schwarzes Material zugelassen. Rote Dacheindeckung ist nicht gestattet. Blechplatten und Wellblecheindeckungen sind verboten.
- 3.) Fenster sind in der Regel mit weißer Farbe zu streichen. Deckleisten können farbig abgesetzt werden.

#### § 9

##### Außenputz

- 1.) Der Außenputz darf keine auffällige unruhige Oberflächenbehandlung haben und soll als glatter Kellenputz oder als Kratzputz ausgeführt werden.
- 2.) Für die sichtbaren Sockel der Häuser ist außer Zement - bzw. Waschputz auch ungeputzter Naturstein, Ziegelstein oder Beton zulässig.

#### § 10

##### Garagen und Einstellplätze

- 1.) Garagen und Einstellplätze sind entsprechend dem Bebauungsplan anzulegen.
- 2.) Zusammengebaute Garagen benachbarter Grundstücke sind einheitlich auszuführen.
- 3.) Falls mit dem Bau der Gebäude nicht auch zugleich die Garagen errichtet werden, ist die Möglichkeit eines späteren Garagenbaues offen zu halten und in den dem Baugenehmigungsantrag beizufügenden Unterlagen darzustellen.

§ 11

Grünplanung

Die Vorgärten sind als Grünfläche anzulegen.

Vorhandener Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten.

Die Einfriedigungen der Grundstücke zur Straße sollen in der Regel so erfolgen, daß in der Baufluchtlinie Hecken- oder Spriegelzäune nicht höher als 1,00 m gesetzt werden.

Zufahrtswege zu den Garagen dürfen nicht in sichtbarem Beton, Asphalt, Schlacke oder Kiesbelag ausgeführt werden. Die Zufahrt kann mit Natursteinplatten, Kunststeinplatten oder Betongrasplatten belegt werden. Naturstein- oder Kunststeinplattenbeläge sollten als Fahrspuren in Rasenflächen ausgeführt werden

§ 12

Sonstige Richtlinien

~~1.) Offene Sitzplätze oder Veranden dürfen nicht durch Glas bzw. Mauerwände oder durch Wände aus anderem Material geschlossen werden.~~

~~2.) Anbauten jeglicher Art an die Wohnhäuser sind untersagt.~~

3.) Dachüberstände am Ortgang sind knapp zu halten. Dachüberstände an der Traufe sollen 40 cm nicht überschreiten.

~~4.) Das Abwasser aus dem gesamten Planungsgebiet soll an die vorhandene Kläranlage angeschlossen werden.~~

~~5.) Das Planungsgebiet wird an das vorhandene Wasser- und Elt-~~

~~Versorgungsnetz angeschlossen.~~

*gestrichen lt. Vfg.  
d. RPV. 7.7.69*

*Me*

§ 13

Zuwiderhandlungen

Verstöße gegen die gemäß § 103 Bauordnung Nordrhein-Westfalen im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) 1 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BBG in Kraft

Willebadessen den... 12.3.1969

~~Der Bürgermeister~~

*[Signature]*  
-Bürgermeister -

*[Signature]*  
-Gemeinderat -

*[Signature]*  
-Schriftführer-

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasteramt überein.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

....., den .....

....., den .....

Dieser Plan ist entworfen von:

Westfälisch-Lippischer Heimstätte G.m.b.H. - Treuhandstelle für Wohnungs- u. Kleinsiedlungswesen

Dieser Plan ist angefertigt von:

Westfälisch-Lipp. Heimstätte G.m.b.H., Bezirksstelle Bielefeld  
am: 23. Mai 1966

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 BGBI. I S. 341 durch Beschluß des Rates der Stadt Willebadessen vom 16. 10. 1964 aufgestellt worden.

Willebadessen, den 12. 3. 1969

*[Signature]*  
-Bürgermeister - - Amtsdirektor -

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 22.7.1968 bis 22.8.1968 öffentlich ausgelegt.

Willebadessen, den 12.3.1969

*[Signature]*  
-Bürgermeister - - Amtsdirektor -

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom Rat der Stadt Willebadessen am 23. August 1968 als Satzung beschlossen worden.

Willebadessen, den 2.3.1969

*[Signature]*  
- Bürgermeister - - Gemeinderat -  
*[Signature]*  
- Schriftführer -



Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 2. JULI 1969 genehmigt worden.

Detmold, den 5. JULI 1969 .....

Der Regierungspräsident  
34.30.17-13/w6  
Im Auftrage:



Dieser genehmigte Bebauungsplan hat gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 17.19.1969 bis 16.10.1969 öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind vom 1.19.1969 bis 16.19.1969 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Willebadessen, den 17.10.1969

*[Signature]*  
- Bürgermeister - - Amtsdirektor -



## Begründung zum Bebauungsplan Nr.5

für das Gebiet "rechts und links der Bahnhofstraße", Willebadessen

---

### I.) Allgemeines

Die Stadt Willebadessen hat trotz einer verhältnismäßig regen Bautätigkeit in den letzten 10 Jahren noch einen erheblichen Bedarf an Wohnungen. Dieser Bedarf besteht innerhalb der ortsansässigen Bevölkerung und auch durch Interessenten, die von außerhalb kommen und in Willebadessen sesshaft werden möchten.

Willebadessen hat einen steigenden Fremdenverkehr und möchte diese Entwicklung durch die Planung von städtebaulich überzeugenden Erweiterungen der Ortslage fördern.

### II.) Räumliche Beziehungen

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet liegt im Westen der Ortslage rechts und links der L 820, die Willebadessen mit dem im Westen liegenden Bahnhof verbindet. Es wird im Osten vom derzeitigen westlichen Ortsrand, im Süden, Westen und Norden von freiem Ackerland begrenzt. Westlich des Baugebietes steigt das Gelände an und geht über in einen bewaldeten Höhenzug, an den sich große zusammenhängende Waldflächen anschließen. Eine Verbindung zur Ortslage besteht über die das Baugebiet durchschneidende Bahnhofstraße (L 820) zur Ortsmitte. Im nördlichen Bereich des Baugebietes befindet sich ein Sportplatz. Westlich davon ist in den letzten Jahren eine Siedlung - im wesentlichen Einzelhäuser-entstanden. Im übrigen Bereich sind südlich der Bahnhofstraße einige Einzelhäuser vorhanden.

### III.) Planungsgelände

#### 1.) Allgemeines

Das Planungsgelände wird zur Zeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es ist durchweg leicht von Nordwesten nach Südosten geneigt. Es ist insgesamt etwa 26.802 ha groß und wird zur Zeit von einigen Feldwegen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erschlossen.

#### 2.) Versorgung

Eine Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz gesichert. Ebenso ist auch ein Anschluß an das vorhandene Elt-Versorgungs-

netz möglich. Die erforderlichen Elt-Leitungen sind verkabelt. Ein Anschluß an die vorhandene Kläranlage ist möglich.

#### IV.) Bebauungsplan

##### 1.) Verkehr

Die Erschließung des Geländes südlich der Bahnhofstraße erfolgt durch Anschluß an die L 820 (Bahnhofstraße), von der aus die einzelnen Wohnquartiere erschlossen werden. Das Gelände nördlich der Bahnhofstraße wird durch schon vorhandene Erschließungsstraßen erschlossen. Das Gebiet östlich der L 616 wird durch eine Verlängerung der von der Johannesstraße ausgehenden Stichstraße von der Ortslage aus erschlossen. Es wurden überall da, wo sich planerisch eine Möglichkeit ergab, Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Für den vorhandenen Sportplatz wurde eine größere Parkfläche nördlich der L 820 vorgesehen. Ebenso wurden Garagen in ausreichender Zahl eingeplant. Die einzelnen Quartiere wurden durch Fußwege miteinander verbunden.

##### 2.) Bauliche Gestaltung und Gliederung

Die vorgesehene Bebauung entsprechend dem vorliegenden Plan bedarf verschiedener Haus- bzw. Wohnformen. Weiterhin bestimmend für die Planung war eine möglichst weitgehende Ausnutzung des Planungsgeländes. Es sind 3-geschossige Mietblöcke, 2-geschossige Eigenheime in Form von Einzel- und Reihenhäusern und 1-geschossige Bungalowhäuser vorgesehen. Die im Bebauungsgebiet vorgesehenen WE setzen sich wie folgt zusammen:

1.) 3-geschossige Miethäuser	36 WE
2.) 2-geschossige Eigenheime (Einzel- und Reihenhäuser)	114 "
3.) Bungalows	<u>52 "</u>
	202 WE
	=====

##### 3.) Grünplanung

Wesentliches Anliegen der Grünplanung ist die Abschirmung der östlich und westlich der L 616 liegenden Wohngebiete durch eine ausreichend bemessene Grünfläche. Diese Grünflä-

che soll den durch die L 616 verursachten nicht unerheblichen Verkehrslärm weitgehend abschirmen. Südlich der Bahnhofstraße wurde ebenfalls ein öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen, um auch hier eine Abschirmung des Verkehrslärms zu erreichen. Um die Möglichkeit zu schaffen, die einzelnen Baugebiete ungestört vom Verkehr zu erreichen, wurden Fußwege vorgesehen, die darüber hinaus auch eine Verbindung zur freien Landschaft herstellen sollen. Im Bereich südlich der Bahnhofstraße wurden zwei Kinderspielplätze und östlich der L 616 ein Kindergarten vorgesehen. Der Bereich nördlich der Bahnhofstraße wurde - abgesehen von der westlich liegenden vorhandenen und neu vorgesehenen Bebauung - unter Einschluß des vorhandenen Sportplatzes als Vorbehaltsfläche ausgewiesen.

4.) Geschätzte Kosten der Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen

a) Straßenbaumaßnahmen	DM 600.000,--
b) Kanalisation	" 480.000,--
c) Wasserversorgung	" 90.000,--
d) Stromversorgung, Straßenbeleuchtung usw.	" 126.000,--
	<u>insgesamt: DM 1.296.000,7-</u>
	=====

**Westfälisch-Lippische Heimstätte G.m.b.H.**  
 Treuhandstelle  
 für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen

*[Handwritten Signature]*  
 - Unterschrift -

Hat vorgelesen  
 Detmold, den 7. JULI 1988  
 Az.: 34. 30 11-23/W6  
 Der Regierungspräsident  
 im Auftrage: