

Textliche Festsetzungen:
gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet, dass in zwei Bereiche GE1n und GE2n unterteilt wird (S. von § 9 BauNVO). Zur Art der baulichen Nutzung in GE1n und GE2n wird gem. § 1 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugehörig sind und im gegenseitigen Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

- Vergnügungstätten.

Darüber hinaus sind im GE1n Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte der Branche Lebensmittel, Unterhaltungselektronik, Elektro-, Haushalts-, Drogerie-, Textil-, Schuh- und Lederwaren nicht zulässig.

Im GE1n und GE2n sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur Anlagen der Abstandsklasse VI und VII der Abstandsklasse zum RDEI, d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 08.02.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig. Weiterhin sind im GE1n und GE2n gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zusätzlich Anlagen der Abstandsklassen V und IV bei den mit * gekennzeichneten Anlagen der Abstandsklasse zum RDEI, d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 08.02.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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 hängigen 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 Geltungsbereich beträgt 12 m. Bei der Errichtung von bautechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Abgasanlagen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmsweise zulässig Gebäudeoberflächen, die die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

Nebenanlagen, Gestaltung der baulichen Anlagen

3. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdach- und Formelständergaragen, Terrassen sowie Stellplätze und Lagerplätze.

4. Entlang der freien Strecke der L 828 wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Vor einer Bebauung der Grundstücke an der freien Strecke der L 828 sind diese tödlos durch max. 1,60 m hohe Drahtzäune einzufriedigen.

5. Werbeanlagen sind a) nur an der Straße der Leitung zulässig b) richtig auf oder an den Außenwänden von Gebäuden bis Unterseite Brüstung des 1. Obergeschosses in horizontaler Ausrichtung anzubringen und c) dürfen nicht höher als 0,8 m sein.

6. Bewegliche, sog. laufende Lichtwerbeanlagen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind ebenso unzulässig wie die von den Gebäuden abgehängte, selbstständige Werbeanlagen sowie Fahnen als Werbegeräte. e) Nicht zulässig sind alle zur Landesstraße 828 ausgerichteten und wirksamen Werbeanlagen.

Minimierungsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

- Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 14 und 22 BauGB folgende Bestimmungen:
 - Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige, dichte Strauchbepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und zu unterhalten.

Hinweise:

- Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Fußwege, Parkplätze u.ä. soll bei Bedarf einem späteren Ausbau der Verkehrsflächen angepasst werden, der sowohl mit dem bestehenden Betrieben als auch mit den jeweiligen Anlegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
- Nach dem Ausbau der Kreuzung L 828/Hevertweg soll die Anbindung der Paderborner Straße an die L 828 entfallen. Dies kann jedoch nicht in diesem Bebauungsplan geregelt werden, da dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereichs liegt.
- Bauliche Anlagen müssen 3 m Abstand zur Böschungsoberkante des Gewässers einhalten.
- Wenn bei Erdarbeiten kultiv. oder erdgeschichtliche Bodenschichten oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) ausgetastet werden, ist nach den §§ 10 und 19 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsergebnisse 3 Wochen im unveränderten Zustand zu erhalten.
- Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munition-Einzelstückchen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorkehrung auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verrostete Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Behörde Regierung Amberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet (nutzungsbeschränkt)
- Nicht überbaubare Urflurstückskennlinie

2. Maß der baulichen Nutzung

- GE Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.

- Wasserflächen
- Graben

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Einkommensgänger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreieck; von Bebauung freizuhalten Fläche
- Innerhalb der Sichtdreiecke sind Gegenstände, bauliche Anlagen und Anpflanzungen von 0,70 m bis 2,50 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnoberfläche, nicht zulässig. Sichtbehinderndes Gelände ist gegebenenfalls abzutragen.

Erklärung der Nutzungsschablone:

- GE II Zahl der Vollgeschosse
- GE II Geschossflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- 12,0 Höhe der baulichen Anlagen

Erläuterungen:

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
- geplante Eigentumsgrengrenze unverbindlich
- Höhenlinie
- Höhennpunkt
- Böschung
- Straßenachse
- vorhandene Gebäude
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garage

Rechtsgrundlagen

§ 7 der **Gemeindeordnung** für das Land NRW vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 868), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380).
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
BauNVO (BauNVO) vom 08.05.1992 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 495, 470).
Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 38).
 § 24 der **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 709).

Entwurfsbearbeitung: Kreis Höxter, Abteilung Natur, Landschaft und Planen

Höxter, den 23.07.2008
 Der Landrat Im Auftrag: *J. Meyer*

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung.
 Katasterstand: Januar 2007 KREIS HÖXTER; Abteilung Grundstückskataster
 Höxter, den 23.07.2008
 Der Landrat Im Auftrag: *K. Meyer*

Die städtebauliche Planung ist durch die eingetragenen Maße und den Maßstab der Karte mit genügender Genauigkeit geometrisch festgelegt. Soweit keine Maße eingetragen sind, sind diese der graphischen Darstellung zu entnehmen.
 Höxter, den 23.07.2008 KREIS HÖXTER; Abteilung Grundstückskataster
 Der Landrat Im Auftrag: *K. Meyer*

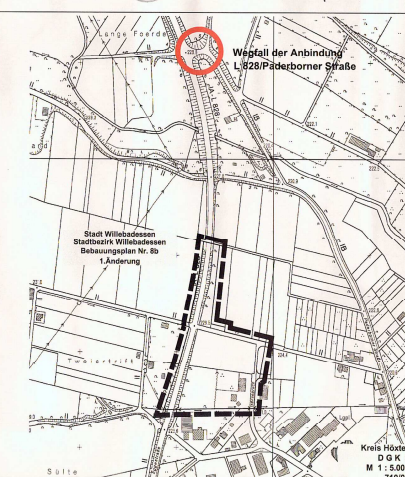
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Willebadessen vom 22.06.2006 aufgestellt worden.
 Stadt Willebadessen
 Der Bürgermeister
 Willebadessen, den 23.06.2006 *K. Meyer*

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.05.05 bis 05.05.05 einschließlich öffentlich ausgestellt.
 Willebadessen, den 05.05.2005 *K. Meyer*
 Stadt Willebadessen
 Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Willebadessen am 06.11.2003 als Satzung beschlossen worden.
 Stadt Willebadessen
 Der Bürgermeister
 Willebadessen, den 10.11.2003 *K. Meyer*

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 23.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Stadt Willebadessen
 Der Bürgermeister
 Willebadessen, den 23.12.2008 *K. Meyer*

Die Überleitnahme dieser Ausfertigung mit dem Umgrünungsplan **einwohnerorientiert nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen** wird bescheinigt.
 Höxter, den 10.12.2008 Kreis Höxter, Abteilung Natur, Landschaft und Planen
 Der Landrat Im Auftrag: *J. Meyer*



KREIS HÖXTER

STADT WILLEBADESSEN
 Stadtbezirk Willebadessen
 Gemarkung Willebadessen Flur 7

Bebauungsplan Nr. 8b
 1. Änderung und Erweiterung
 mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a
 „Gewerbegebiet Gänsebruch“

3. Ausfertigung M 1 : 1.000