

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA1 Allgemeines Wohngebiet
- je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig -
- Bei einer Grundstücksbebauung mit mehr als einem Wohngebäude im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB...

2. Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse zwingend
0,4 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

o Straßenverkehrsflächen
Landstraße / Kreisstraße
Fußweg
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen sowie Hauptversorgungsleitungen

o Elektrizität (Transformatorstation)

6. Grünflächen

o öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Spielplatz
Parkanlage

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

Anpflanzung eines Baumes
Erhaltung eines Baumes
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Sichtfeld
Für Wohngebäude sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis 1,50 m und gegenüber versetzte Pultdächer zulässig...

Rotstiftänderungen gemäß Ratsbeschluss vom 25. März 1999

9. nachrichtliche Übernahmen

vorhandene Flurstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Flurstücknummer
vorhandene Gebäude
Gebäude -als Bauungsvorschlag-
Höhenlinie (bezogen auf NN)
10 kV-Leitung der VEW Energie AG
Wasserleitung DN 100 der Geisenwasser AG

10. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

WA1 Für alle Grundstücke, bei denen die Festsetzung WA um 1a oder 1b ergänzt ist, gelten die nachfolgenden Gestaltungsfestsetzungen:

38° - 45° Dachneigung -als Mindest- und Höchstmaß-
zulässige Hauptfirstrichtung/en
Vorgartenfläche (private Grünfläche)

Dächer Für Wohngebäude sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis 1,50 m und gegenüber versetzte Pultdächer zulässig. Der Versatz zwischen den beiden Pultdächern darf 1,50 m nicht überschreiten...

20° - 25° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
zulässige Hauptfirstrichtung/en
Vorgartenfläche (private Grünfläche)

WA2 Für alle Grundstücke, bei denen die Festsetzung WA um die Ziffer 2 ergänzt ist, gelten die nachfolgenden Gestaltungsfestsetzungen:

12° - 17° Dachneigung -als Mindest- und Höchstmaß-
zulässige Hauptfirstrichtung/en
Vorgartenfläche (private Grünfläche)

Dächer Für Wohngebäude sind allein Pultdächer zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 8,50 m begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschosßfußboden. Drempel sind auf der der Coesfelder Straße zugewandten Seite nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig...

WA3 Für alle Grundstücke, bei denen die Festsetzung WA um die Ziffer 3 ergänzt ist, gelten die nachfolgenden Gestaltungsfestsetzungen:

38° - 45° Dachneigung -als Mindest- und Höchstmaß-
zulässige Hauptfirstrichtung/en
Vorgartenfläche (private Grünfläche)

Dächer Für Wohngebäude sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis 1,50 m und gegenüber versetzte Pultdächer zulässig. Der Versatz zwischen den beiden Pultdächern darf 1,50 m nicht überschreiten...

Bei einer zweigeschossigen Bauweise gelten folgende Festsetzungen:

20° - 25° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
zulässige Hauptfirstrichtung/en
Vorgartenfläche (private Grünfläche)

Dächer Für Wohngebäude sind Satteldächer und gegenüber versetzte Pultdächer zulässig. Der Versatz zwischen den beiden Pultdächern darf 1,50 m nicht überschreiten...

Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 9,00 m begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschosßfußboden. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,35 m zulässig...

WA4 Für alle Grundstücke, bei denen die Festsetzung WA um die Ziffer 4 ergänzt ist, gelten die nachfolgenden Gestaltungsfestsetzungen:

12° Dachneigung -als Höchstmaß-
zulässige Hauptfirstrichtung/en
Vorgartenfläche (private Grünfläche)

Dächer Für Wohngebäude sind allein Pultdächer zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 6,50 m begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschosßfußboden.

Oberkante Erdgeschosßfußboden

Die Oberkante des Erdgeschosßfußbodens darf bei WA1 und WA3 max. 0,50 m und bei WA2 und WA4 max. 0,30 m über der fertigen Straßenebene liegen...

Für alle Grundstücke, also WA1, WA2, WA3 und WA4 gelten die nachfolgenden Gestaltungsfestsetzungen:

Außenwandflächen Alle Außenwandflächen sind in matten Sichtmauerwerk oder Putz auszuführen. Untergeordnete Flächen -bis 10% der Außenwandflächen- können in anderem Material ausgeführt werden.

Vorgärten In allen WA-Bereichen des Bebauungsplanes dürfen innerhalb der Vorgartenflächen feste Einfriedungen wie z. B. Zäune und Mauern nur eine Höhe von max. 0,80 m haben...

Wandbegrenzung, bzw. Begrünung von Einfriedungen Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle Außenwände baulicher Anlagen sowie Zaananlagen und andere Einfriedungen der Grundstücke über 0,80 m, welche einen Meter oder weniger von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, mit Kletterpflanzen zu bepflanzen...

Garagen Garagen dürfen auch mit einem Flachdach errichtet werden.

11. Textliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen insgesamt ausgeschlossen.

Die Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken wird bei WA1 und WA3 auf 250 m² und bei WA2 auf 180 m² festgesetzt.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gesondert für Nebenanlagen, Garagen und Carports ausgewiesenen zusätzlichen Flächen zulässig.

Niederschlagswasser von nicht bebauten Grundstücksflächen (z. B. Gartenflächen, Terrassen, Zufahrten) ist ohne technische Einrichtungen über die belebte Bodenebene auf dem Grundstück zu versickern...

Für WA1, WA3 und WA4 gilt: Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 25% überschritten werden, wenn die Stellplätze und Garagenzufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise...

Für WA2 gilt: Die Grundflächenzahl von 0,5 darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 25% überschritten werden. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen...

Teilungsgenehmigung § 19 BauGB Es wird nach § 19 (1) bestimmt, daß die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Immissionsschutz Für die mit Lärmpegelbereichen (III und IV) gekennzeichneten Baugrenzen werden folgende Festsetzungen getroffen. Bei den gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallklima...

Aufstellungsverfahren
Hierbei ist die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: Februar 1998) und die Redundanzfreiheit der Planung
Coesfeld, 23. März 1999
Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 29. Oktober 1998 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Hiermit fertige ich den Bebauungsplan "An der Kolvenburg" aus
Billerbeck, 26. März 1999
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde ersichtlich bekanntgemacht, daß dieser Bebauungsplan als Satzung beschlossen worden ist.

Rechtsgrundlagen
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) -in der zur Zeit geltenden Fassung-
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) -in der z. Zt. geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/BGBl. III 213-1-2) -zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 -BauROG-) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 -PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) vom 7. März 1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232, ber. GV NW S. 232) -in der z. Zt. geltenden Fassung-

Stadt Billerbeck
Billerbeck, im Oktober 1998

Stadt Billerbeck
Bebauungsplan
An der Kolvenburg
Ausfertigung
Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Bauamt/Bauverwaltungsamt
Billerbeck, im Oktober 1998

