

# Zeichenerklärung

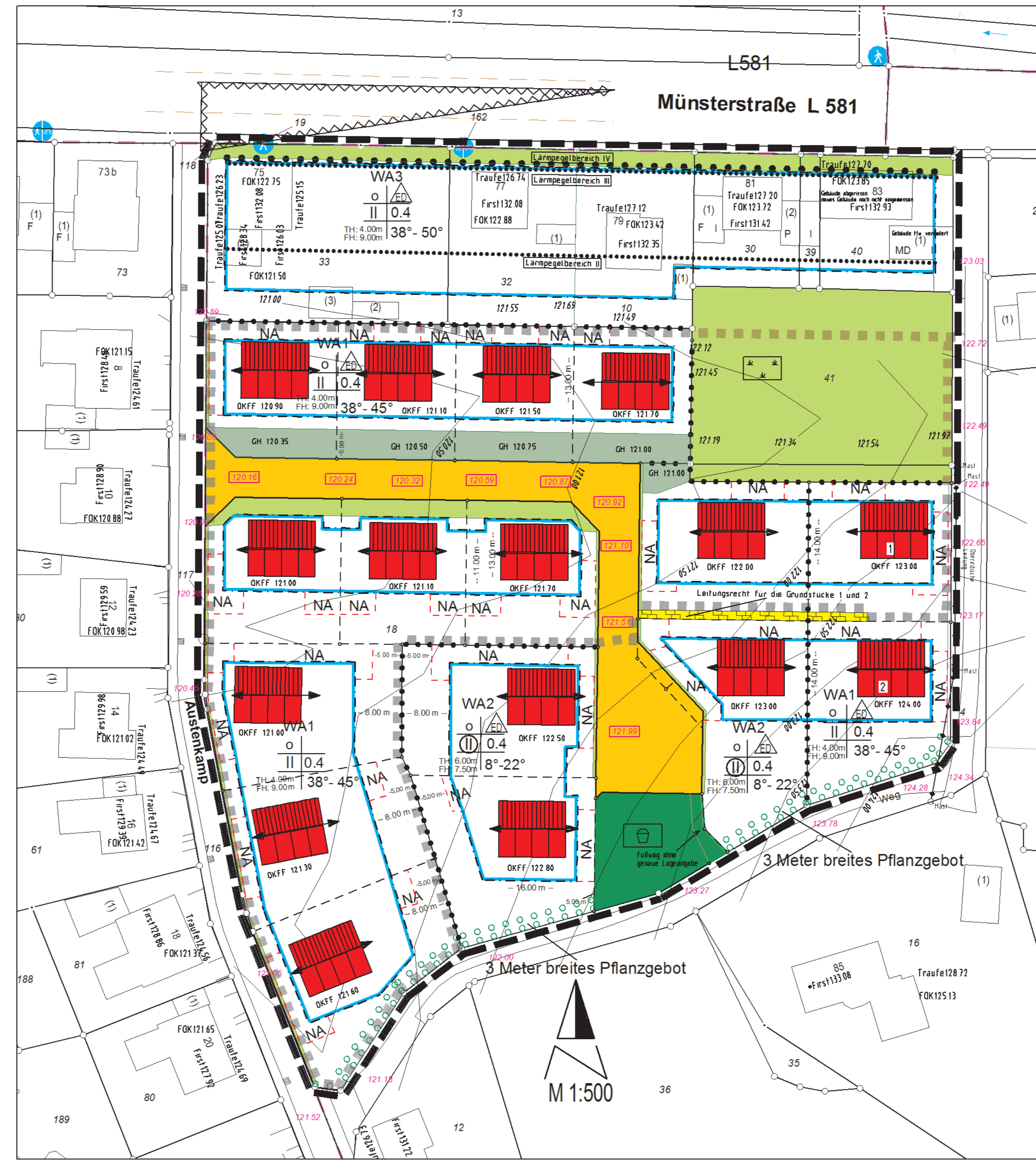
- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1)
    - Über die dem WA zugeordneten Ziffern werden den einzelnen Bereichen des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen zugeordnet.
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - O,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - II Zahl der Vollgeschosse zwingend
  - OKFF maximal zulässige Höhe fertige Erdgeschossoberkante über Normalhöhennull (s. Textliche Festsetzung Nr. 2)
  - TH maximal zulässige Traufhöhe (s. Textliche Festsetzung Nr. 3)
  - FH maximal zulässige Firsthöhe (s. Textliche Festsetzung Nr. 3)
- Bauweise** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - O offene Bauweise
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Textliche Festsetzung Nr. 4)
  - Baugrenze (s. Textliche Festsetzung Nr. 5)
- Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - geplante Straßenverkehrsfläche
  - freizuhaltendes Sichtfeld gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 6)
  - vorhandene Straßenverkehrsfläche (aus Luftbild übernommen)
- Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - öffentliche Grünfläche
    - Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche/Spielplatz
  - private Grünfläche
    - Zweckbestimmung Parkanlage
  - Darstellung einer Pflanzfläche zur Anpflanzung von heimischen Bäumen oder Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 7)
- Sonstige Planzeichen**
  - NA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen, und Carports (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (s. Textliche Festsetzung Nr. 8)
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 9)
  - GH Von Bebauung freizuhaltende Fläche mit Vorgabe der maximal zulässigen Geländeoberhöhe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 3 BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 10, 2)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Lärmpegelbereich III - nach DIN 4109-66 bis 65 dB(A) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 11)
  - Lärmpegelbereich IV - nach DIN 4109-66 bis 70 dB(A) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 11)
- Nachrichtliche Übernahme**
  - 51 vorhandene Gebäude FOK=Fußbodenoberkante
  - vorhandenes Gebäude, nicht gemessen -ungefähre Darstellung-
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Höhenangaben des natürlichen Geländes über Normalhöhennull in Metern
  - Höhenlinien des natürlichen Geländes
  - 120,45 Höhenangabe der fertigen Straßenoberkante
  - 120,45 Höhenangabe der geplanten fertigen Straßenoberkante
  - Grundstücke, welche durch das Starkregenereignis 2013 ganz oder teilweise überschwemmt wurden. (Zur weiteren Information wird auf den Anhang V der Begründung - Studie zum Wild abfließenden Wasser - vom März 2015 verwiesen)
  - Telekommunikationsleitung oberirdisch
  - Gebäude- als Bauvorschrift
- Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)
  - zulässige Hauptfirstrichtung
  - 38° bis 45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (zu Dächern s. auch Gestalterische Festsetzungen Nrn. 1 und 2)
  - Vorgartenfläche (s. Gestalterische Festsetzung Nr. 3)

# 9. Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen insgesamt ausgeschlossen.
  - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf die in der Planzeichnung angegebenen OKFF Angaben über Normalhöhennull in Metern nicht überschreiten. Abweichungen können aufgrund der gegebenen Topographie oder aufgrund von Änderungen in der Straßenplanung im Rahmen der Erschließung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.
  - Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden.
  - Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
  - Untergeordnete eingeschossige Bauteile, wie Wintergärten, mit einer max. Höhe von 3,50 m gemessen vom Erdgeschossfußboden dürfen außerhalb der Vorgartenfläche als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB auf einer Länge von max. 5,00 m bis zu 1,50 m über die Baugrenze treten. Überdachungen vor Hauseingängen dürfen ebenfalls als Ausnahme auf einer Breite von maximal 2,50 m bis zu 1,00 m in die Vorgartenfläche ragen. Es ist nicht zulässig auf diesen Bauteilen Balkone o.ä. anzulegen. Die notwendigen Abstandsflächen nach § 9 BauO NRW bleiben davon unberührt.
  - Das Sichtfeld ist von jeglicher sichtbehindernder Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m - gemessen ab Fahrbahnoberkante - nicht überschreiten.
  - Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gekennzeichnete Fläche ist lückelos und flächendeckend mit heimischen Sträuchern und Bäumen (z.B. Heimbuche, Feldhorn, Weiden) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese festgesetzten Pflanzgebiete sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Wohngebäudes zu erfüllen.
  - Nebenanlagen (außer Einfriedungen), Garagen und Carports sind in den Bereichen WA 1 und WA 2 nur innerhalb der Baugrenzen und der gesondert für Nebenanlagen, Garagen und Carports ausgewiesenen zusätzlichen Flächen zulässig. Ein Garten-/Gerätehaus pro Grundstück mit bis zu 9 qm Grundfläche darf auch außerhalb der festgesetzten Fläche liegen.
  - Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche darf nicht überbaut werden. Eine gärtnerische Gestaltung ist zulässig. Es dürfen jedoch keine Anpflanzungen vorgenommen werden, deren Wurzeln tiefer als 0,80 m in das Erdreich dringen. Geeignet sind z.B. Thuja, Lebensbaum, Haselnuss und Liguster.
  - Festsetzung zur Sicherstellung des Ablaufs von wild abfließendem Wasser: 10,2 l/m im gesamten Bauplan sind Auffüllungen des Geländes nur innerhalb der Baugrenzen sowie im Rahmen der gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 5 Satz 1 zu zulässigen Überschreitung zulässig. Zu den Nachbargrenzen ist auch innerhalb der Baugrenzen ein Grenzabstand von 3 Metern einzuhalten. Der Bereich zwischen den Wohnhäusern und den öffentlichen Verkehrsflächen darf zum Ausgleich der Höhe des natürlichen Geländes des Grundstückes und der fertigen Straßenaufbauhöhe in Form einer Böschung genutzt werden. Ausnahmen können nach § 31 Abs. 2 BauGB im Zusammenhang mit der Topographie zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten, unter Berücksichtigung des ungehinderten Abflusses des Wassers zugelassen werden. 10,2 auf der von Bebauung frei zu haltende Fläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Gebäude, Einbauten und Bodenaufluffungen unzulässig, welche einen ungehinderten Durchfluss von Wasser benachbarter Grundstücke behindern können. So sind z.B. die Errichtungen von geschlossenen Einfriedungen (Sichtschutzzäune, Mauern) und Nebenanlagen (auch nach Nr. 5) unzulässig. Bodenaufluffungen sind gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur bis zu der auf den Grundstücken angegebenen Höhe über Normalhöhennull zulässig. Die Fläche ist gärtnerisch zu gestalten. Zufahrten sind unter der Einhaltung der vorgegebenen Höhen zulässig. Ausnahmen für bauliche Anlagen, wie eine Pergola oder einzelne Sichtschutzelemente, können nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ein ungehinderter Durchfluss sichergestellt ist.
  - In den im Plan gekennzeichneten Bereichen (Abgrenzung der Lärmpegelbereiche IV und III) 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 Schallleistungsmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/1189 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:
 

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel der Außenbauteile erf. R.w.res. (dB(A))	erforderliches bewertete Schalldämm-Maß erf. R.w.res. (dB(A))	Wohnräume	Büro Räume
III	61 - 65	35	30	30
IV	66 - 70	35	30	30

Im Lärmpegelbereich IV und III sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen im Plangebiet schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Die der Festsetzung zugrunde liegende Schallschutzuntersuchung, sowie die DIN-Vorschriften 4109 und 18005 können bei der Stadt Billerbeck, Fachbereich Plänen und Bauen Markt 1, 48727 Billerbeck eingesehen werden. Die geringfügigen Anforderungen an die Schalldämm-Maße im Lärmpegelbereich II führen dazu, dass diese bereits mit Standardausführungen bzw. durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllt werden.
  - Niederschlagswasser von allen nicht bebauten Grundstücksflächen (z.B. Gartenflächen, Terrassen, Zufahrten) ist ohne technische Einzelmaßnahmen die belastete Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern (Rasengittersteine, versickerungsfähigem Pflaster, etc.).
  - Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 250 qm festgelegt.
  - Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Garagen, Carports und Abstellräume, welche parallel zu einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, dürfen eine Gesamtlänge von 9,00 m nicht überschreiten und haben einen Mindestabstand von 0,50 m parallel zur Straße einzuhalten.
- # 10. Gestalterische Festsetzungen
- Für WA 1 und WA 3 gilt:
    - Untergeordnete Dachflächen dürfen eine andere Dachneigung haben.
    - Dachhausbauten und Dachgauben zur Erweiterung des Spitzbodens sind unzulässig. Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis 1,50 m Höhe und gegeneinander versetzte Pultdächer. Der Versatz zwischen den beiden Pultdächern darf 1,50 m Höhe nicht überschreiten.
    - Nur für WA 1 gilt: Dachgauben müssen zu Außenwänden, von Gärten und Kehlen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Pro Dachseite dürfen sich Dachgauben und Dachhausbauten über maximal die Hälfte der jeweiligen Dachlänge erstrecken.
    - Nur für WA 2 gilt: Maximal 50 % der Dachfläche darf eine andere Neigung haben. Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer. Als Ausnahme nach § 31 Abs. 2 BauGB können auch andere Dachformen zugelassen werden. Dachgauben und andere Dachhausbauten sowie Drempel sind unzulässig.
  - Für WA 1, WA 2 und WA 3 gilt:
    - Für die Dacheindeckung dürfen rote, braune und schwarze Farbtöne gewählt werden. Die Verwendung von anderen Farbtönen (wie blau oder gelb) ist unzulässig.
    - Innerhalb der Vorgartenflächen sind baulichen Anlagen unzulässig.
    - Gemäß § 83 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind Einfriedungen in Form von Stützmauern und geschlossenen Wänden und Mauern nur innerhalb der Baugrenzen mit einem Grenzabstand von mindestens 3 Metern zulässig. Abweichungen nach § 73 BauO NRW können im Zusammenhang mit der Topographie zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten, unter Berücksichtigung des ungehinderten Abflusses des Wassers zugelassen werden.
    - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle Außenwände baulicher Anlagen, welche zwei Meter oder weniger von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Sofern ausreichend Pflanzfläche vorhanden ist, kann auch eine Bepflanzung mit einer Hecke o.ä. vorgenommen werden.
    - Alle Außenwandflächen dürfen in Holz oder Putz sowie in matten Sichtmauerwerk ausgeführt werden. Untergeordnete Flächen - bis 1/3 der Außenwandfläche - sind auch in anderen Materialien zulässig. Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in dem gleichen Außenmaterial auszuführen.
    - Garagen und Carports dürfen von den gestalterischen Festsetzungen abweichen.



# Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: April 2014) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coestfeld,  
 Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 25. September 2014 nach Aushang vom 12. September 2014 bis zum 25. September 2014 (einschließlich).

Billerbeck, 26. September 2014  
 Die Bürgermeisterin  
 Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 3. September 2014  
 Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschnreiben vom 1. April 2015.

Billerbeck, 1. April 2015  
 Die Bürgermeisterin  
 Dirks

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 18. Juni 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Austenkamp“ beschlossen.

Billerbeck, 7. Juli 2015  
 Bürgermeisterin  
 Dirks  
 Schriftführerin  
 Freickmann

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 7. Juli 2015

X Dachhausbauten (geändert mit Ratsbeschluss vom 29. September 2015 zum besseren Verständnis)

Billerbeck, 29. September 2015  
 Bürgermeisterin  
 Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 7. Juli 2015

Billerbeck, 29. September 2015  
 Die Bürgermeisterin  
 Dirks  
 Schriftführerin  
 Freickmann

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 1. Oktober 2015  
 Hiermit fertige ich den Bebauungsplan „Austenkamp“ aus.

Billerbeck, 30. September 2015  
 Bürgermeisterin  
 Dirks  
 Schriftführerin  
 Freickmann

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan „Austenkamp“ als Satzung beschlossen worden ist. Auf die Vorschriften der §§ 215 Abs. 1 BauGB, 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Abs. 4 BauGB sowie § 7 Abs. 6 Satz 1 GO NW wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Billerbeck, 1. Oktober 2015  
 Bürgermeisterin  
 Dirks

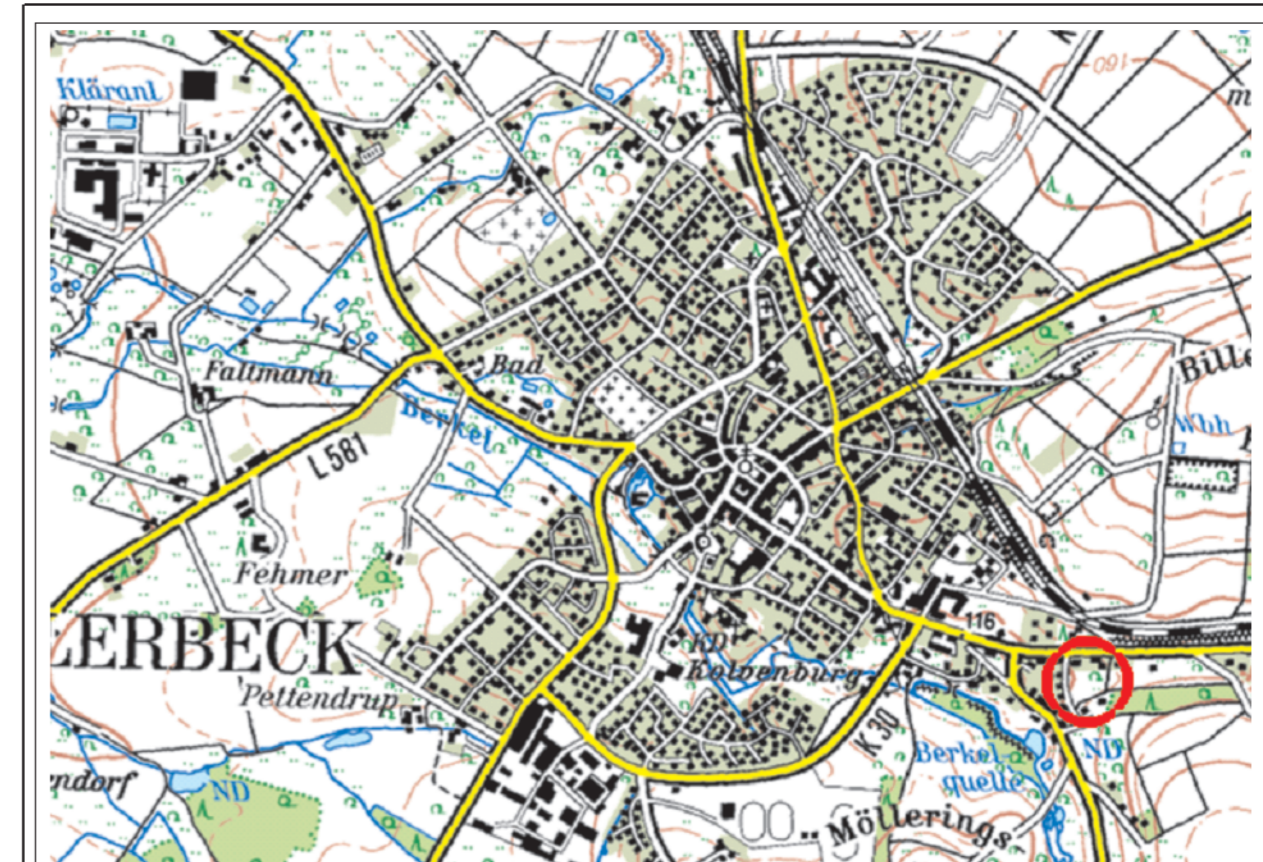
Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 1. Oktober 2015

# Rechtsgrundlagen

- §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
- Landeswassergesetz (LWG) NRW vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926 / SGV. NRW. 77) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW. S. 256) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
- DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996
- DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002, mit Beiblatt 1, Mai 1987

# Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
- Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen - Lippe zu verständigen.



# Stadt Billerbeck Bebauungsplan "Austenkamp"



Aufgestellt:  
 Stadtverwaltung Billerbeck  
 Fachbereich Plänen und Bauen  
 Billerbeck, im März 2015  
 geändert, im Juni 2015

Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 1. Oktober 2015