

# Zeichenerklärung

## 1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (s. Textliche Festsetzungen Nr. 1)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (s. Erläuterungen)  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 TH maximal zulässige Traufhöhe (s. Textliche Festsetzung Nr. 3)  
 FH maximal zulässige Firsthöhe (s. Textliche Festsetzung Nr. 3)

## 3. Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 5. Nachrichtliche Übernahme

vorhandene Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

111.36 Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

EFH, Traufe, First 122.27 (Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe oder Firsthöhe) Gebäudehöhen in Metern im Bestand über NHN

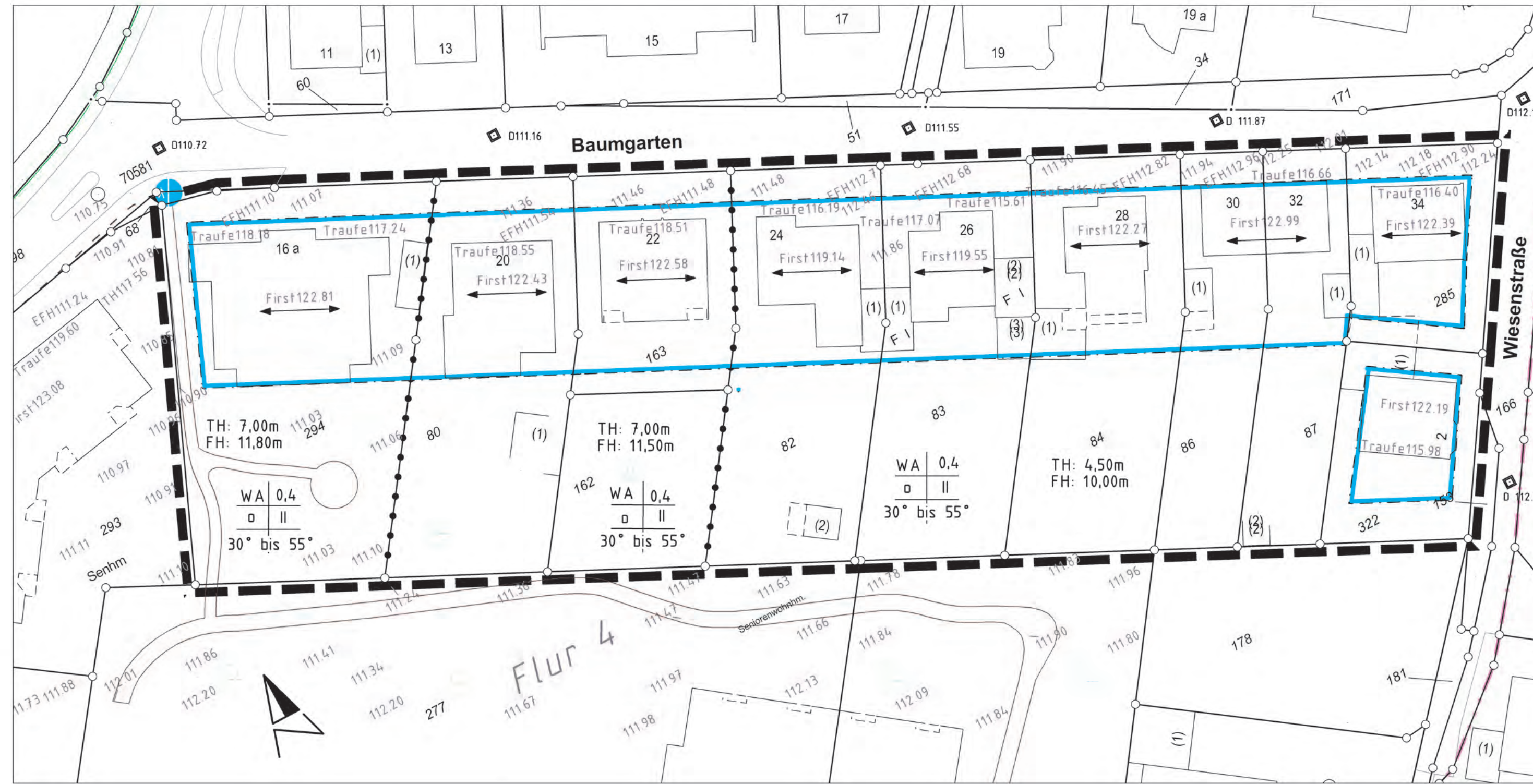
110.72 Kanaldeckelhöhen in Metern über NHN

## 6. Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

30° bis 55° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (zu Dächern s. auch Gestalterische Festsetzungen)

zulässige Hauptfirstrichtung



### Ergänzender Hinweis, redaktionell ergänzt mit Ratsbeschluss vom 10. Oktober 2019

Bei Erarbeiten können paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden.

1. Erste Erdbebewegungen sind rechtzeitig, (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48161 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

## Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: November 2018) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld,

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumgarten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Billerbeck, 20. Dezember 2017

Bürgermeisterin Dirks  
 Schriftführerin Freickmann

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 19. Dezember 2017

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 11. April 2019 nach Aushang vom 29. März 2019 bis 11. April 2019 (einschließlich).

Billerbeck, 30. Juli 2019

Bürgermeisterin Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 21. Februar 2019

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 29. Juli 2019.

Billerbeck, 30. Juli 2019

Bürgermeisterin Dirks

Der Entwurf des Bebauungsplanes - mit dem Entwurf der Begründung - wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 27. Juli 2019 für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Billerbeck, 30. Juli 2019

Bürgermeisterin Dirks  
 Schriftführerin Freickmann

Der Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom 27. Juli 2019 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und zwar vom 5. August 2019 bis 4. September 2019 (einschließlich). Gleichzeitig fand die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Billerbeck, 11. Oktober 2019

Bürgermeisterin Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 26. Juli 2019

Der Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie den §§ 7 und 41 GO NW vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am 10. Oktober 2019 als Satzung beschlossen worden.

Billerbeck, 11. Oktober 2019

Bürgermeisterin Dirks  
 Schriftführerin Freickmann

Hiermit fertige ich den Bebauungsplan „Baumgarten“ aus.

Billerbeck, 11. Oktober 2019

Bürgermeisterin Dirks

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan „Baumgarten“ als Satzung beschlossen worden ist. Auf die Vorschriften der §§ 215 Abs. 1 BauGB, 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und 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, 15. Oktober 2019

Bürgermeisterin Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 14. Oktober 2019

## Rechtsgrundlagen

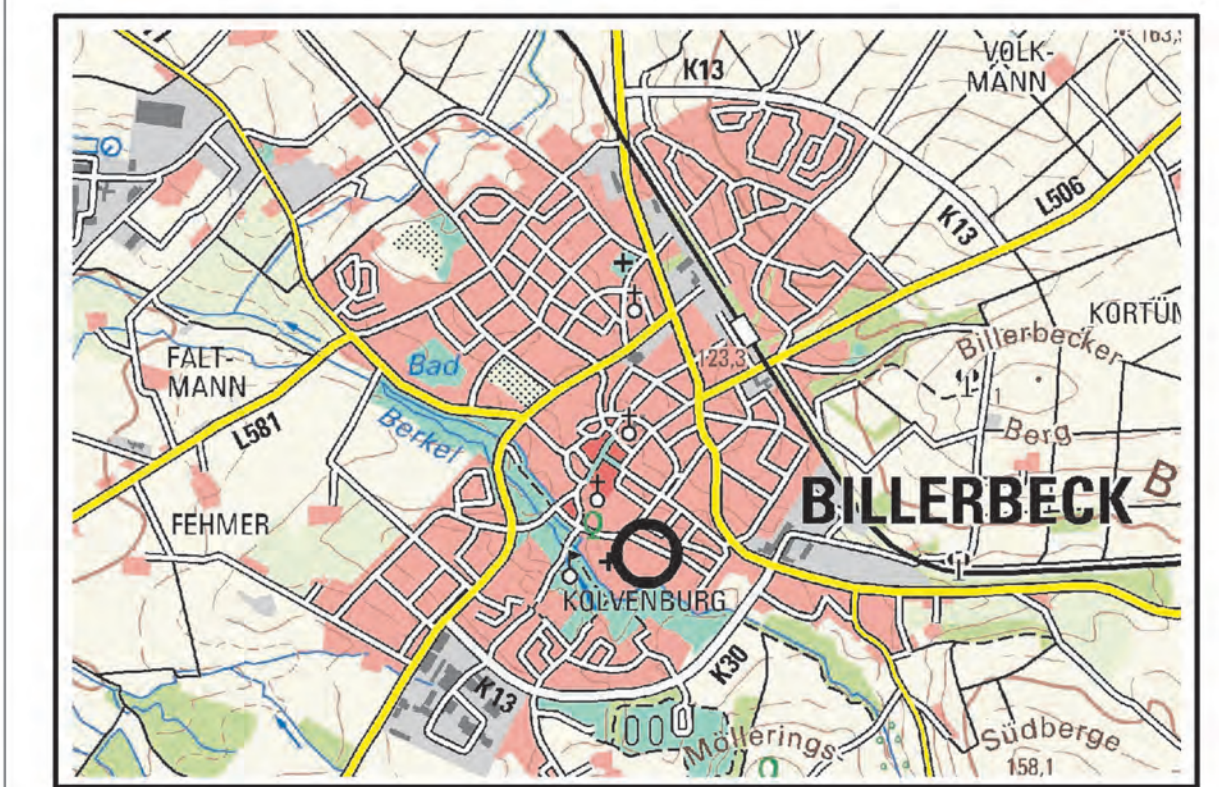
- §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 411) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) - in der zurzeit geltenden Fassung -

## 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.

## Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Zum Schutz planungsrelevanter Vogelarten dürfen Gehölzzentfernungen und die Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 1.03. – 30.09. eines jeden Jahres erfolgen.



Stadt Billerbeck

Bebauungsplan  
 "Baumgarten"



Aufgestellt:  
 Stadtverwaltung Billerbeck  
 Fachbereich Planen und Bauen  
 Billerbeck, im Juni 2019  
 ergänzt im September 2019



rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 14. Oktober 2019

## Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen (u.a. Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) insgesamt ausgeschlossen.
2. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über der fertigen Straßenoberfläche liegen. Der Bezugspunkt ist die mittlere Endausbauhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze von der die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt. Die Höhe ist für das Grundstück durch Interpolation zu ermitteln. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist aufgrund bestehender Topographie möglich.
3. Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut. Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB ist zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden eine Überschreitung der zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe von 0,25 m, über der heutigen Bestandshöhe, zulässig.

## Gestalterische Festsetzungen

1. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Untergeordnete Dachflächen und Dachflächen von Nebengebäuden (z.B. von Garagen, Carports, Gartenhäuser) dürfen eine andere Dachform und Dachneigung haben.
2. Dachaufbauten müssen zu Außenwänden der Giebel und Kehlen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Dachaufbauten zur Erweiterung des Spitzbodens (Zweite Geschossebene im Dachgeschoss) sind unzulässig.