

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (s. Textliche Festsetzungen Nr. 1)
Über die dem WA zugeordneten Ziffern werden den einzelnen Bereichen des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen zugeordnet.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (s. Textliche Festsetzung Nr. 4)
g geschlossene Bauweise (s. Textliche Festsetzung Nr. 4)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Textliche Festsetzung Nr. 5)
Baugrenze (s. Textliche Festsetzung Nr. 6)

4. Fläche für Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

geplante Straßenverkehrsfläche
geplanter Rad- und Fußweg (ohne genauen Verlauf)
geplanter Rad- und Fußweg
freizuhaltendes Sichtdreieck (s. Textliche Festsetzung Nr. 7)

6. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Darstellung einer Pflanzfläche zur Anpflanzung von heimischen Bäumen oder Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 8)
Darstellung einer Pflanzfläche zur Erhaltung von heimischen Bäumen oder Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 9)
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche/Spielfeld

7. Sonstige Planzeichen

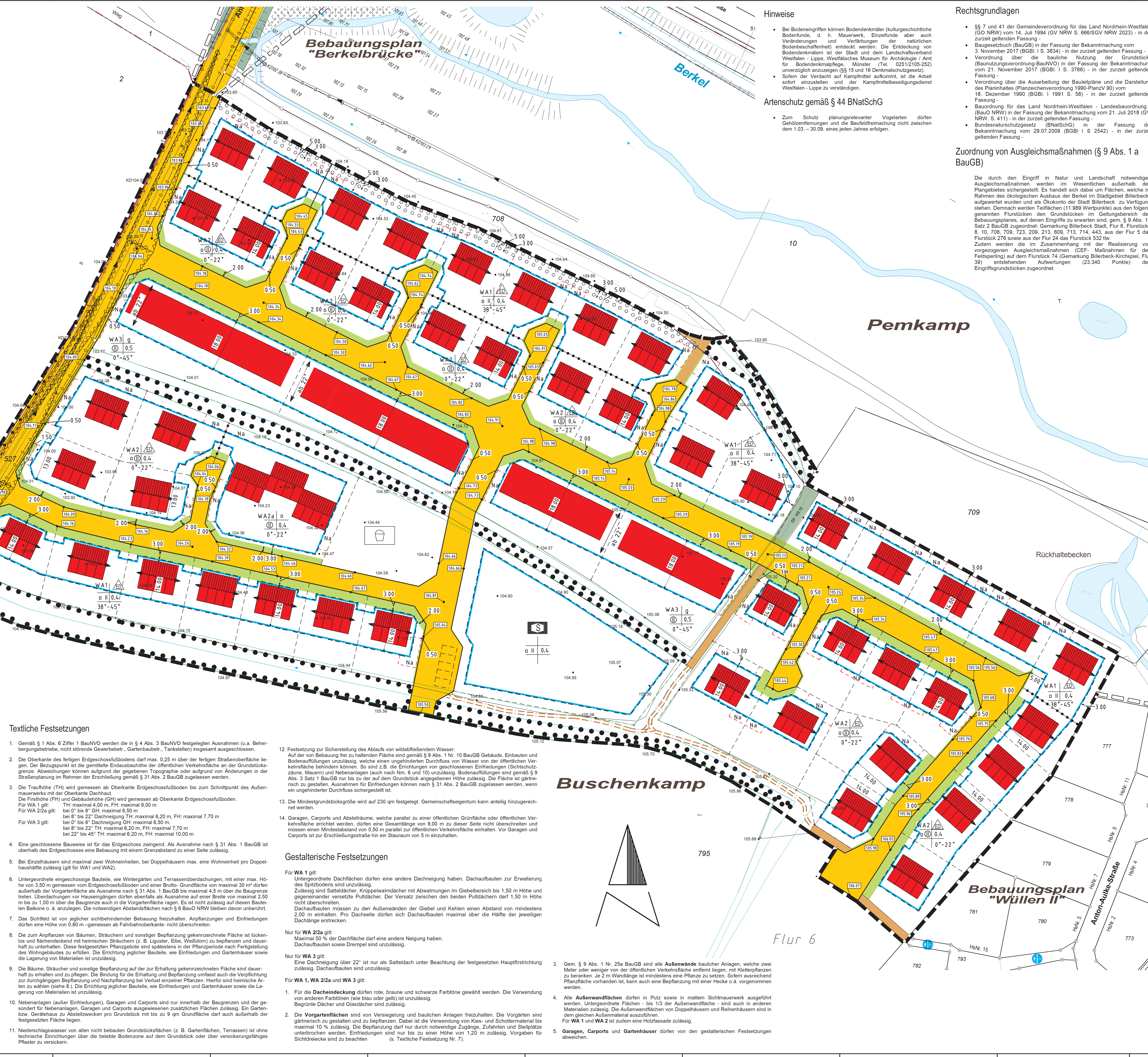
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Fläche für Versorgungsanlagen: Zweickbindung Elektrizität (Trafostation)
Maßangaben in Metern - beispielhaft
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Carports (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (s. Textliche Festsetzung Nr. 10)
Von Bebauung freizuhaltende Fläche mit Angabe der maximal zulässigen Geländeoberhöhe über Normalhöhennull (NHN) in Metern (s. Textliche Festsetzung Nr. 12)
Gebäude - als Bauvorschlag

8. Nachrichtliche Übernahme

vorhandene Flurstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Höhenangabe des vorhandenen Geländes über NHN in Metern (keine Gewähr)
Höhenangabe der geplanten fertigen Straßenoberkante (Endausbauhöhe) über NHN in Metern
unterirdische Hauptwasserleitung (ungeaure Darstellung)
unterirdische Wasserleitung (ungeaure Darstellung)
unterirdische Elektrizitätsleitung (ungeaure Darstellung)
Telekommunikationsleitung oberirdisch (ungeaure Darstellung)

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

Vorgartenfläche (s. Gestalterische Festsetzung Nr. 2)
zulässige Hauptfluchtlinie (gestalterische Festsetzung für WA 3 besonders zu beachten)
Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (zu Dachem s. auch Gestalterische Festsetzungen)
38° bis 45°



Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: Mai 2018) und die Redundanzfreiheit der Planung.
Coesfeld
Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 21. November 2018 nach Aushang vom 8. November 2018 bis 21. November 2018 (einschließlich).
Billerbeck, 17. Dezember 2018
Bürgermeister
Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 15. Oktober 2018
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 Anschriften vom 13. Dezember 2018.
Billerbeck, 17. Dezember 2018
Bürgermeister
Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 28. Juni 2019
Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Buschenkamp“ beschlossen.
Billerbeck, 11. Oktober 2019
Bürgermeister
Dirks

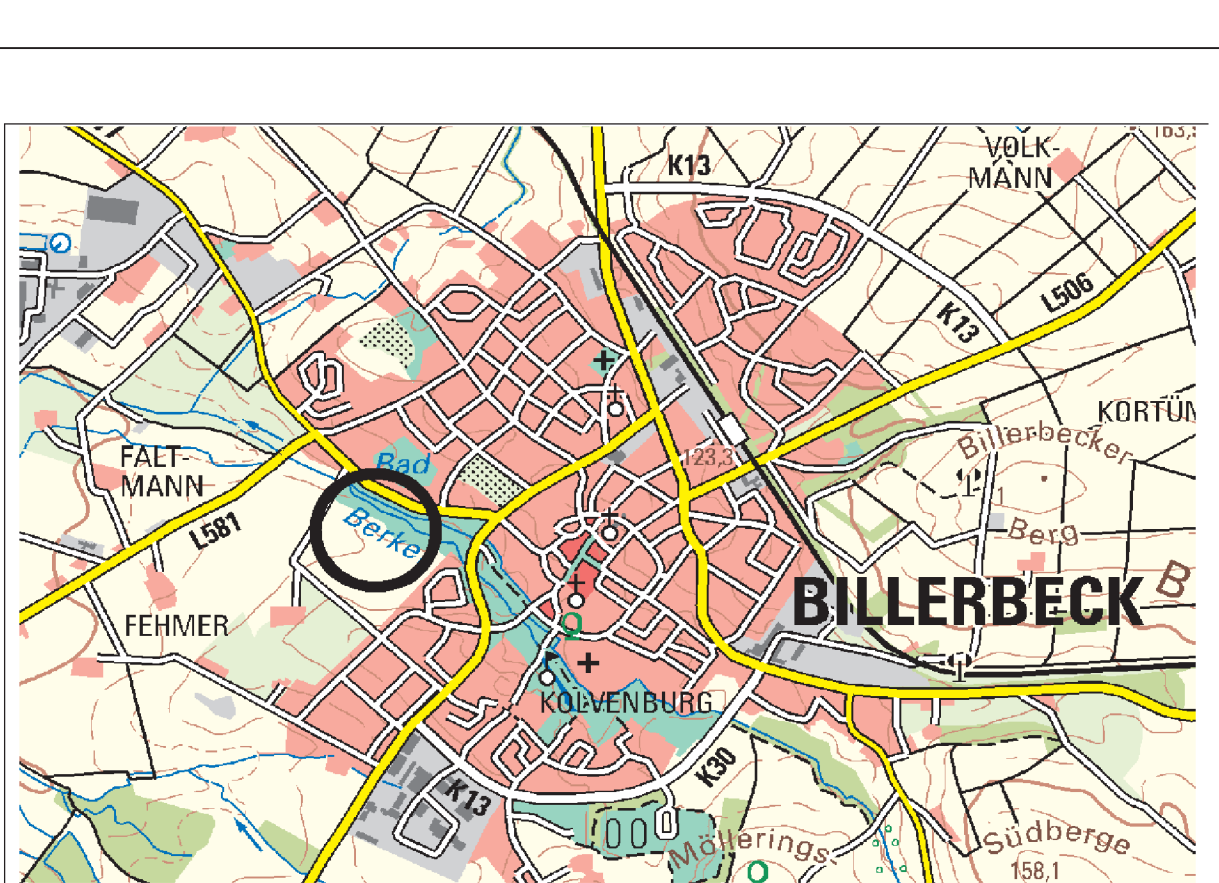
Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 28. Juni 2019
Der Bebauungsplan „Buschenkamp“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom 27. Juni 2019 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen und zwar vom 5. August 2019 bis zum 4. September 2019 (einschließlich).
Billerbeck, 11. Oktober 2019
Bürgermeister
Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 14. Oktober 2019
Hiermit fertige ich den Bebauungsplan „Buschenkamp“ aus.
Billerbeck, 11. Oktober 2019
Bürgermeister
Dirks

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan „Buschenkamp“ 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
Bürgermeister
Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 14. Oktober 2019
Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 10. Oktober 2019 beschlossen worden.
Billerbeck, 11. Oktober 2019
Bürgermeister
Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 14. Oktober 2019
Der Bebauungsplan „Buschenkamp“ ist nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am 10. Oktober 2019 beschlossen worden.
Billerbeck, 11. Oktober 2019
Bürgermeister
Dirks



©GEOBASIS NRW 2018

Stadt Billerbeck
Bebauungsplan "Buschenkamp"

Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen
Billerbeck, im November 2018
geändert im Juni 2019

Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 14. Oktober 2019

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. 0251/2195-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
- Sollten 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 Gehölzentfernungen und die Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 1.03. - 30.09. eines jeden Jahres erfolgen.

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 (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

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die durch den Eingriff in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes sichergestellt. Es handelt sich dabei um Flächen, welche im Rahmen des ökologischen Ausbaus der Berkel im Stadtgebiet Billerbeck aufgewertet wurden und als Ökotope der Stadt Billerbeck zu Verfügung stehen. Demnach werden Teilflächen (11.988 Wertpunkte) aus den folgend genannten Flurstücken den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet: Gemarkung Billerbeck Stadt, Flur 6, Flurstücke 8, 10, 708, 709, 723, 209, 213, 609, 713, 714, 443, aus der Flur 5 das Flurstück 276 sowie aus der Flur 24 das Flurstück 532 i.w. Zudem werden die im Zusammenhang mit der Realisierung von vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen für den Feldspring) auf dem Flurstück 74 (Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39) entstehenden Aufwertungen (23.340 Punkte) den Eingriffgrundstücken zugeordnet.

Textliche Festsetzungen

- 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.
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,25 m über der fertigen Straßenoberfläche liegen. Der Bezugspunkt ist die gemittelte Endausbauhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. 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 (TH) wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachstuhl.
Die Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden.
Für WA 1 gilt:
TH: maximal 4,00 m, FH: maximal 9,00 m
bei 0° bis 8° Dachneigung GH: maximal 6,50 m
bei 8° bis 22° Dachneigung TH: maximal 6,20 m, FH: maximal 7,70 m
Für WA 2/2a gilt:
TH: maximal 4,00 m, FH: maximal 9,00 m
bei 0° bis 8° Dachneigung GH: maximal 6,50 m
bei 8° bis 22° Dachneigung TH: maximal 6,20 m, FH: maximal 7,70 m
Für WA 3 gilt:
TH: maximal 4,00 m, FH: maximal 9,00 m
bei 0° bis 8° Dachneigung GH: maximal 6,50 m
bei 8° bis 22° Dachneigung TH: maximal 6,20 m, FH: maximal 7,70 m

- Eine geschlossene Bauweise ist für das Erdgeschoss zwingend. Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB ist oberhalb des Erdgeschosses eine Bebauung mit einem Grenzabstand zu einer Seite zulässig.
- Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig (gilt für WA1 und WA2).
- Untergeordnete eingeschossige Bauteile, wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen, mit einer max. Höhe von 3,50 m gemessen vom Erdgeschossfußboden und einer Brutto-Grundfläche von maximal 30 m² dürfen außerhalb der Vorgartenfläche als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB bis maximal 4,5 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 über die Baugrenze auch in der 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 sich behindernden Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m gemessen ab Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gekennzeichnete Fläche ist lückenlos und flächendeckend mit heimischen Sträuchern (z. B. Liguster, Eibe, Weibeldorn) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese festgesetzten Pflanzgebiete sind spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung des Wohngebäudes zu erfüllen. Die Errichtung jeglicher Bauteile, wie Einfriedungen und Gartenhäuser sowie die Lagerung von Materialien ist unzulässig.
- Die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung auf der zu Erhaltung gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bindung für die Erhaltung und Bepflanzung umfasst auch die Verpflichtung zur durchgängigen Bepflanzung und Nachpflanzung bei Verlust einzelner Pflanzen. Hierfür sind heimische Arten zu wählen (siehe 8.). Die Errichtung jeglicher Bauteile, wie Einfriedungen und Gartenhäuser sowie die Lagerung von Materialien ist unzulässig.
- Nebenanlagen (außer Einfriedungen), Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gesondert für Nebenanlagen, Garagen und Carports ausgewiesenen zusätzlichen Flächen zulässig. Ein Garten- bzw. Gerätehaus zu Abstellzwecken pro Grundstück bis zu 9 qm Grundfläche darf außerhalb der festgesetzten Flächen liegen.
- Niederschlagswasser von allen nicht bebauten Grundstücksflächen (z. B. Gartenflächen, Terrassen) ist ohne technische Einrichtungen über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück oder über versickerungsfähiges Pflaster zu versickern.

- Festsetzung zur Sicherstellung des Ablaufs von witterbedingtem Wasser:
Auf der von Bebauung frei zu haltenden Fläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Gebäude, Einbauten und Bodenauffüllungen unzulässig, welche einen ungehinderten Durchfluss von Wasser von der öffentlichen Verkehrsfläche behindern können. So sind z. B. die Einrichtungen von geschlossenen Einfriedungen (Schichtschutzelemente, Mauerwerk) und Nebenanlagen (auch nach Nr. 6. und 10) unzulässig. Bodenauffüllungen sind gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur bis zu der auf dem Grundstück angegebenen Höhe zulässig. Die Fläche ist gärtnerisch zu gestalten. Ausnahmen für Einfriedungen können nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ein ungehinderter Durchfluss sichergestellt ist.
- Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 230 qm festgelegt. Gemeinschaftseigentum kann anteilig hinzugerechnet werden.
- Garagen, Carports und Abstellräume, welche parallel zu einer öffentlichen Grünfläche oder öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, dürfen eine Gesamtlänge von 9,00 m zu dieser Seite nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 0,50 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

Gestalterische Festsetzungen

- Für WA 1 gilt:
Untergeordnete Dachflächen dürfen eine andere Dachneigung haben. Dachaufbauten zur Erweiterung des Spitzbodens sind unzulässig.
Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmägen im Giebelbereich bis 1,50 m Höhe und gegeneinander versetzte Pultdächer. Der Versatz zwischen den beiden Pultdächern darf 1,50 m Höhe nicht überschreiten.
Dachaufbauten müssen zu den Außenwänden der Giebel und Kehlen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Pro Dachseite dürfen sich Dachaufbauten maximal über die Hälfte der jeweiligen Dachlänge erstrecken.
- Nur für WA 2/2a gilt:
Maximal 50 % der Dachfläche darf eine andere Neigung haben.
Dachaufbauten sowie Drempeel sind unzulässig.
- Nur für WA 3 gilt:
Eine Dachneigung über 22° ist nur als Satteldach unter Beachtung der festgesetzten Hauptfluchtlinie zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.
- Für WA 1, WA 2/2a 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.
Begrünte Dächer und Glasdächer sind unzulässig.
- Alle Außenwandflächen dürfen in Putz sowie in matten Sichtmauerwerk ausgeführt werden. Untergeordnete Flächen - bis 1/3 der Außenwandfläche - sind auch in anderen Materialien zulässig. Die Außenwandflächen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind in dem gleichen Außenmaterial auszuführen.
Für WA 1 und WA 2 ist zudem eine Holzassade zulässig.
 - Garagen, Carports und Gartenhäuser dürfen von den gestalterischen Festsetzungen abweichen.

Gestalterische Festsetzungen

- Alle Außenwandflächen dürfen in Putz sowie in matten Sichtmauerwerk ausgeführt werden. Untergeordnete Flächen - bis 1/3 der Außenwandfläche - sind auch in anderen Materialien zulässig. Die Außenwandflächen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind in dem gleichen Außenmaterial auszuführen.
Für WA 1 und WA 2 ist zudem eine Holzassade zulässig.
- Garagen, Carports und Gartenhäuser dürfen von den gestalterischen Festsetzungen abweichen.

