

# Textliche Festsetzung

**Höhenlage der Hauptgebäude**  
Die Eingangsschwellen dürfen bis zu 50 cm höher liegen als der fertige öffentliche Gehweg vor dem jeweiligen Hauseingang. Bei steigendem oder fallendem Gelände - nicht bei willkürlicher Höhenveränderung - steigt bzw. fällt das Höchstmaß entsprechend. Die fertige Höhe der öffentlichen Gehwege wird auf Antrag vom Stadtbauamt Billerbeck angegeben. In mehrgeschossigen Doppel- und Reihenhäusern und Hausgruppen darf der Erdgeschößfußboden durch Differenzstufen bis auf insgesamt 90 cm über dem Gehweg erhöht werden. Höhenversetzte Geschosse können in zurückliegenden Bauteilen dann zugelassen werden, wenn die Festsetzung in Absatz 1 erfüllt wird sowie kein unzulässiges Geschoß entsteht und der höherliegende Teil sich baumassenmäßig dem Hauptbauteil unterordnet.

**Außenwandflächen**  
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude und Nebenanlagen sollen mit matten Steinmaterial verblendet werden. Ansichtlich bleibende Flächen an Nachbargrenzen, verbundener Flächen sind zu verblenden. Unter geordnete Außenwandflächen, insbesondere an Nebengebäuden (z.B. Garagen aus der Fertigbauart), dürfen mit anderen matten Materialien gestaltet werden.

**Dächer**  
Eingeschossige Wohnhäuser aus der Fertigbau- oder Montagebauart sind auch ohne Steinverblendung dann zulässig, wenn die Ansichten der Außenwandflächen aus matten Material hergestellt und kleiner sind als die Summe der übrigen Gebäudeflächen wie Sockel, Öffnungen und Dachhaut.

**Nebenanlagen**  
Sockelflächen an Gebäuden mit Differenzstufen oder höhenversetzten Geschossen entsprechend 1 dürfen nicht sichtbar abgesetzt werden. Bei Dächern mit Neigungen von 35°-38° sind Dämpel nur bis zu 40 cm über der Rahdecke erlaubt. Dachaufbauten müssen flach geneigt sein. Sie sind nur bis zu 1/3 Dachlänge und mit mind. 80 cm Brustung unterhalb der Dachebene sowie mit mind. 2 m Abstand von Giebeln und mind. 1 m von Gärten und Weiden zulässig. Dachanschnitte gelten sinngemäß wie Aufbauten.

**Stauraum**  
Bei Dächern mit Neigungen über 40° sind Dämpel nur bis zu 50 cm über der Rahdecke erlaubt. Dachanschnitte und Querschnitte sind nur wie in Absatz 1, jedoch bis zu 1/3 Dachlänge zulässig.

**Außenanlagen**  
Für die Entwicklung geeigneter Dächer sind Materialien mit dunklen bis mittleren Farbnuancen zu verwenden. Flachdächer eingeschossiger Gebäude sind durch Bekiesung, Plattierung oder ähnlichen zu gestalten. Sichtbare Dachpappflächen sind nicht zulässig. Für Flachdächer über dem 2. Geschoss kann diese Forderung gestellt werden, wenn die näheren Umgebung eingeschossiger Wohnbau entstehen. Nebengebäude erhalten über dem 2. Geschoss die Dachfläche durch umlaufende vorgehängte Überkantung zu verdecken. Aneinandergebaute Nebengebäude sollen vorne fluchten und gleich hoch sein. Der gemäß § 2(2) GarVO erforderliche Stauraum von Garagentoren muß auf dem Baugrundstücken liegen und mindestens 5 m tief sein. Vorgärten sind als offene Rosenflächen oder Ziergärten anzulegen und gepflegt zu unterhalten. Abgrenzungen sind zu Nachbargrundstücken nicht und zu öffentlichen Flächen nur bis zu 30 cm Höhe gestattet. Einfriedigungen außerhalb der Vorgärten dürfen nur durch Zaune mit Horizontalabstützung oder freie Hecken erfolgen. Stützmauern dürfen das abzustützende Gelände nur bis zu 10 cm überragen. Sichtbare Flächen von Vorgärten- oder Stützmauern sind mit matten Steinmaterial zu verblenden und zu verblenden. Multitonnen sind in Schränke einzubauen oder sichtsicher aufzustellen.

Maßstab 1:1000  
Gemarkung: Billerbeck Stadt  
Flur 23 u. 24  
RK 8860  
Gemarkung: Billerbeck Kspl.  
Flur 25

Ausgefertigt:  
Coesfeld, den 26.6.1974  
Kreis Coesfeld  
Kataster- u. Vermessungsamt  
Im Auftrage  
*Heig*  
(Segl)



## FESTSETZUNGEN

Ermächtigungsgrundlagen § 2 bis 10 Bundesbaugesetz von 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) § 103 Bauordnung Nordrhein Westfalen von 27.1.1970 (GV NW S. 96) in Verbindung mit § 4 der Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 geändert durch dritte Verordnung von 21.1.1970 (GV NW S. 299) Baunutzungsverordnung in Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) § 4, 28 Gemeindeverordnung Nordrhein Westfalen in der zur Zeit gültigen Fassung (SGV NW 2023)

## DARSTELLUNGEN

(ohne Rechtskraft) 1. Ausfertigung

| BEGRENCUNGS-LINIEN   | ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  | BAUWEISE   | ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN  | FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN  | VERKEHRSFLÄCHEN   | GRÜNFLÄCHEN                   | SONSTIGE DARSTELLUNGEN  | BESTAND   | PLANUNG                 | SONSTIGE SIGNATUREN   |
|--|---|--|--|---|---|-------------------------------|---|---|-------------------------|---|
| <p>WR reines Wohngebiet</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Umspannstelle</p> <p>Nutzungsschablone</p> <p>Art der Nutzung</p> <p>GRZ, GFZ</p> <p>DACHNEIG., BAUWEISE</p> | <p>GRZ mit Dezimalzahl (Höchstwert)</p> <p>GFZ mit Dezimalzahl (Höchstwert)</p> <p>Zahl der Vollgeschosse (zwingend)</p> <p>Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)</p> | <p>Offene Bauweise</p> <p>Firstichtung</p> <p>Firstichtung</p> | <p>Baulinie</p> <p>Baugrenze</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> | <p>Sichtdreieck von Sichtindizes über 70 cm ab Fahrbahnoberkante freihalten</p> | <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Straßenverkehrsfläche</p> <p>öffentliche Parkfläche</p> <p>öffentliche Wegefläche</p> <p>private Wegefläche</p> <p>Fußweg</p> | <p>Öffentliche Grünfläche</p> | <p>GST Fläche für Gem. Stlplätze</p> <p>Einfahrt zu GGA u. GST</p> <p>Vorgarten</p> | <p>Fulgrenze</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>Nutzungsgrenze</p> <p>Gemarkungsgrenze</p> <p>varh. Wohngebäude</p> <p>varh. Wirtschaftsgebäude</p> | <p>Flurstücksgrenze</p> | <p>Straßenachse</p> <p>Messungslinie</p> <p>Weitere Zeichen und Signaturen siehe Planzeichenverord. und Zeichenverzeichnis für Katasterkarten und Vermessungsrisse.</p> |

## BESCHEINIGUNGEN

|   |  |  |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| <p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> | <p>Entsprechend § 20(1) BauG vom 23.6.1960 hat der Rat am 3.4.1973 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauG vom 23.6.1960 beschlossen.</p> | <p>Die Offenlegung dieses Planes wurde vom Rat am 13.7.1976 beschlossen.</p> | <p>Der Aufstellungsbeschuß des Rates vom 3.4.1973 ist am 1.5.1973, der Offenlegungsbeschuß vom 13.7.1976 am 17.7.1976 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> | <p>Dieser Plan hat gemäß § 2(6) des BauG vom 23.6.1960 in der Zeit vom 26.7.1976 bis 25.8.1976 offengelegen.</p> | <p>Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 4, 28. G. in der zur Zeit gültigen Fassung (SGV NW 2023) und § 2, 10 BauG vom 23.6.1960 in Verbindung mit § 4 der IDVO B BauG vom 23.11.1960 zuletzt geändert durch VO vom 21.4.1970 (SGV NW 231) und § 103 BauON W in der Fassung vom 27.1.1970 (SGV NW 232) als Satzung beschlossen worden.</p> | <p>Dieser Plan ist gemäß § 11 des BauG vom 23.6.1960 mit Verfügung vom 30.2.1976 AZ 35-27-5203 genehmigt worden.</p> | <p>Gemäß § 12 des BauG vom 23.6.1960 sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> |
| <p>20. Juli 1976</p> <p><i>Heig</i><br/>Bürgermeister<br/>gez. Wand<br/>Schriftführer</p>   | <p>den, 3.4.1973</p> <p><i>Heig</i><br/>Bürgermeister<br/>gez. Wand<br/>Schriftführer</p>  | <p>den, 13.7.1976</p> <p><i>Heig</i><br/>Bürgermeister<br/>Schriftführer</p> | <p>den, 1.9.1976</p> <p><i>Heig</i><br/>Stadtdirektor</p>  | <p>den, 1.9.1976</p> <p><i>Heig</i><br/>Stadtdirektor</p>  | <p>den, 7.9.1976</p> <p><i>Heig</i><br/>Bürgermeister<br/>Schriftführer</p>  | <p>Münster, den, 30.2.1976</p> <p>Der Regierungspräsident</p> <p><i>Heig</i><br/>Reg.-Beaufh.</p>                    | <p>den,</p> <p><i>Heig</i><br/>Bürgermeister</p>   |

GEMEINDE: **BILLERBECK**

BEBAUUNGSPLAN: **DREITELKAMP II**

GEMARKUNG: **BILLERBECK STADT / KSP.**

FLUR: **23 24 / 25**

MASSSTAB: **1:1000**