

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (gem. § 10 BauNVO). Über dem SO zugeordneten Ziffern werden den einzelnen Bereichen des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen zugeordnet.

§ 1 (10) BauNVO

Für das ehemalige Landarbeiterwohnhaus auf dem Grundstück Billerbeck-Kirchspiel, Flur 21, Flurstück 412 gilt die textliche Festsetzung Nr. 1.3

2. Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze-
maximal zulässige Grundflächenzahl

3. Bauweise

o offene Bauweise
b1 besondere Bauweise
(siehe textliche Festsetzung 2.5)
b2

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung:
verkehrsberuhigter Bereich (privat)
GS private Gemeinschaftsstellplätze
St private Stellplatzanlage
privater Fußweg
öffentliche Verkehrsfläche
K 18 Kreisstraße

5. Grünflächen und Wald

Öffentliche Grünfläche mit
der Zweckbestimmung:
Spilplatz
Sportanlage
Wald

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch
Transformatorstation
Pumpwerk
Wasserfläche

9. Dachform

SD Satteldach
FD Flachdach

Hinweise:

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzung im Rahmen örtlicher Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 4 BauO NRW).
Ist für bauliche Anlagen oder andere Anlagen und Einrichtungen, die keiner Bauvorschrift bedürfen, eine Abweichung aufgrund der örtlichen Bauvorschriften erforderlich, so ist diese gem. § 73 Abs. 2 BauO NRW zu beantragen.
Bei Bodeneingriffen können Bodenkennmerkmale (kulturgeographische Bodenkunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennmerkmalen ist der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmitteldienst zu verständigen.
Es wird empfohlen einen Sicherheitsabstand von 35 Metern zwischen Wald und Bebauung einzuhalten.

Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die mit SO gekennzeichneten Bereiche sind als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen und dienen zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.
 - In den Bereichen SO 1 - SO 3 sind ausschließlich Wochenendhäuser zulässig.
Im Bereich SO 4 sind neben Wochenendhäusern und -wohnungen zulässig:
 - Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes sowie Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und sonstige Freizeit-zwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören
 - Anlagen der Platzverwaltung. Ausnahmeweise können Wohnungen für Betriebsinhaber, Verwalter und Aufsichtspersonen zugelassen werden. (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
 - In dem entsprechend gekennzeichneten ehemaligen Landarbeiterwohnhaus (s. Zeichenerklärung) sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO maximal vier Wohnungen zulässig. Erweiterungen außerhalb des Gebäudebestandes sind nur ausnahmsweise und im untergeordneten Rahmen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen.
 - Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den Grundstücken im Bereich SO 1-SO 3 unzulässig. Sammelstellplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen ausgewiesen. Im Gebiet SO 4 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
 - In SO 1-SO 3 sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Für den gesamten Planungsbereich wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt (§ 17 BauNVO).
 - In den Bereichen SO 1-SO 3 wird zusätzlich eine überbaubare Grundfläche festgelegt (§ 10 Abs. 3 BauNVO). Diese ist unterteilt in die Haus- und Nebengrundfläche und wird durch die von der baulichen Anlage überdeckten Fläche ermittelt und beträgt maximal:
 - In SO 1 und SO 2 für die Hausgrundfläche 80 qm und die Nebengrundfläche 20 qm
 - In SO 3 für die Hausgrundfläche 55 qm und die Nebengrundfläche 20 qm
 Die Hausgrundfläche ist die überbaute Fläche (Außenmaße) durch das Wochenendhaus. Gerechnet werden auch alle übrigen baulichen Anlagen welche dem dauernden Aufenthalt dienen (wie Wintergärten). **Überdachte Terrassen** sind sowohl der Nebengrundfläche als auch der Hausgrundfläche zugerechnet werden. Außerhalb der Hausgrundflächen müssen sie überwiegend (> 50 %) offen sein.
Zur Nebengrundfläche zählen Nebengebäude sowie überdachte Terrassen (s.o.) und ähnliche Überdachungen. Die Nebengebäude dürfen mit den Nordhäuschen nicht in Verbindung stehen. Sie dürfen generell keine Aufenthaltsräume beinhalten und maximal 10 qm groß sein.
 - Der Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut Oberkante der **Nebengebäude** darf max. 2,20 m über dem Gelände liegen.
 - Die Oberkante des Erdgeschossbodens der Wochenendhäuser darf maximal 0,5 m über der fertigen Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße liegen. Abweichungen können aufgrund der gegebenen Topographie von der Stadt Billerbeck bzw. im Einvernehmen mit der Stadt Billerbeck zugelassen werden (§ 18 BauNVO).
 - Die Festsetzung einer besonderen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Bei b1 darf eine Seite der Gebäude bei Neuerrichtung wieder auf diese Grenze wie heute gebaut werden. Die Grenzrand ist als Gebäudeabschlusswand gem. § 31 BauO NRW auszuführen. Ansonsten sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Bei b2 sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen.
- Sonstige textliche Festsetzungen**
 - Die privaten Verkehrsflächen einschließlich der Fußwege stehen allen Eigentümern und Nutzern von Wochenendhäusern sowie deren Besuchern frei zur Verfügung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
 - Der Einsatz der besonders luftverunreinigenden **Kohle** und **Holz** in Heizanlagen und offenen Kaminen ist im Bereich SO 1-3 unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB).
 - Neuanpflanzungen** von Bäumen und Sträuchern:
Bei Neuanpflanzungen sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Gehölzwahl umfasst z.B. folgende Arten: Traubeneiche, Hainbuche, Stieleiche, Bergahorn, Salweide, Sommerlinde, Feldahorn, Esche, Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Wasser-Schneeball, Liguster, Eibe, Stechpalme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Anpflanzungen über 50 cm Höhe müssen von den Verkehrsflächen mindestens einen Meter Abstand halten.
 - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB):**
Die durch den Eingriff in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes sichergestellt. Der Ausgleich wird durchgeführt durch das Umpflanzen einer bestehenden Fichten-schonung in einen heimischen Laub-Mischwald in einer Größenordnung von 1854 qm im nordwestlichen Teilstück des Grundstückes Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 21, Flurstück 174.

Örtliche Bauvorschriften/Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW

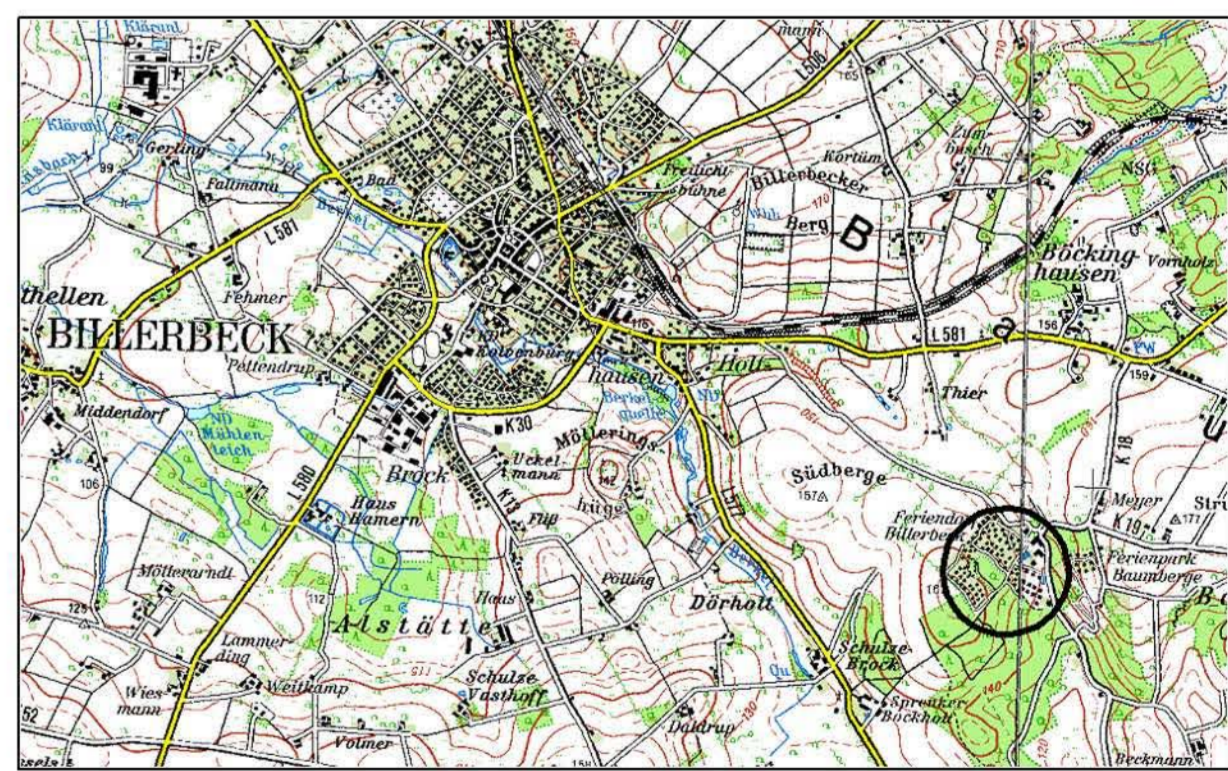
SO1: Flachdachwochenendhäuser- FD
Die Dachform ist flach geneigt mit einer Dachneigung von 0°-15° festgesetzt. Ausbauten sind unzulässig.

SO2: Satteldachwochenendhäuser- SD
Die Dächer sind als Satteldach ohne Drempe und Aufbauten mit beidseitig gleicher Neigung von 15°-20° auszuführen.

Für SO1 und SO2 gilt:
Neben einer dunkelgrünen Dachung (s. nachstehend unter 1) ist auch eine Bekiesung und ein Gründach zulässig, sofern es den Brandschutzvorschriften entspricht.
Die Gebäude dürfen einen (gemauerten) Sockel mit einer Höhe von max. 0,50 m ab Geländeoberkante haben. Die Wandflächen müssen zu mindestens 50 % der Umfänge mit Holz verkleidet sein. Dieses muss sichtbar und aus Schnittholz oder Rundholz sein. Es darf nur holzartig imprägniert und lasiert werden, so dass die Maserung erkennbar bleibt. Für maximal 50 % der Umfänge ist eine Verblendung mit traubem Ziegelmauerwerk sowie weißem Putz zulässig. Sockel bleiben dabei außer Betracht, bei Fensteröffnungen ist das ober- und unterhalb verwendete Material entscheidend.

SO3: Nurdachwochenendhäuser- SD
Die Hausform besteht aus zwei gleichen Dachflächen und zwei gleichen Giebelwänden ohne Rumpf und Ausbauten. Das Nordhäuschen ist mit einer beidseitigen Dachneigung zwischen 55°-65° geneigt zulässig. Die Standortgerechten Gehölze z.B. Eibe, Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Rotbuche, Weißdorn und Stechpalme versehen werden. Es sind nur schwarze, braune oder dunkelrote Farböne zulässig.

- Für SO 1, SO 2 und SO 3 gilt:**
- Dachflächen müssen eine harte Dachung im Sinne des § 35 BauO NRW (Schutz gegen Flugfeuer und Strahlungswärme) haben. Sie sind in dunklen Farbtönen (dunkelgrau, dunkelbraun, schwarz) oder als Gründach auszuführen. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind in einer Größe bis zu 10 m² Fläche zulässig.
 - Bei Nebenanlagen müssen alle sichtbaren Konstruktions- und die Wandflächen aus Holz sein. Dieses muss sichtbar und aus Schnittholz oder Rundholz sowie holzartig imprägniert oder lasiert sein.
 - Sichtschutzanlagen sind nur aus Holz und bis 1,80 m Höhe und 12 m Gesamtlänge je Grundstück auch an den Grenzen zulässig. Sie sind jedoch nicht zu den Verkehrsflächen gestaltet. Einfriedungen sonstiger Art sind unzulässig, ausgenommen Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen z.B. Eibe, Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Rotbuche, Weißdorn und Stechpalme. Die Sichtschutzanlagen sind zudem mit Rankpflanzen z.B. Wilder Wein oder Efeu mit mindestens einer Pflanze auf 1,0 m Länge beidseitig zu beranken.



Stadt Billerbeck

Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Ferienpark Gut Holtmann"



Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen
Billerbeck, im Juni 2008
zuletzt geändert im November 2008

Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 13. März 2009

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: September 2006) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld,

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 18. Januar 2008 nach Aushang des Bebauungsplanentwurfs vom 18. Dezember 2007 bis zum 18. Januar 2008 (einschließlich).

Billerbeck, 21. Januar 2008

Die Bürgermeisterin

Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 17. Dezember 2007

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 30. März 2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ferienpark Gut Holtmann“ beschlossen.

Billerbeck, 31. März 2006

Bürgermeister

Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 23. Mai 2006

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschlägen vom 7. Juli 2008.

Billerbeck, 7. Juli 2008

Bürgermeisterin

Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 15. Dezember 2008

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ferienpark Gut Holtmann“ mit Begründung – hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom 11. Dezember 2008 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen und zwar vom 23. Dezember 2008 bis 29. Januar 2009 (einschließlich).

Billerbeck, 30. Januar 2009

Bürgermeisterin

Dirks

Der Bebauungsplan ist nach Prüfung der Anregungen (§3 Abs. 2 BauGB) vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am 5. März 2009 beschlossen worden. Es wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Hiermit fertige ich den Bebauungsplan „Ferienpark „Gut Holtmann“ aus.

Billerbeck, 13. März 2009

Die Bürgermeisterin

Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 13. März 2009

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan 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 NRW wurde in der Bekanntmachung verwiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Billerbeck, 13. März 2009

Bürgermeisterin

Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 13. März 2009

Rechtsgutachten

- §§ 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 Plangebietes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (GGBl. I 1991 S. 58)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757) - in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
- § 96 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) - in der zur Zeit geltenden Fassung -