

Zeichenerklärung

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

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1)
- MI Mischgebiet (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2)

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

- O,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH maximal zulässige Traufhöhe (s. Textliche Festsetzungen Nr. 3)
- FH maximal zulässige Firsthöhe (s. Textliche Festsetzungen Nr. 3)

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze (s. Textliche Festsetzungen Nr. 4)

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

- Öffentlicher Fußweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Private Verkehrsfläche und Parkplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (s. Textliche Festsetzungen Nr. 5)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Holthäuser Straße / Münsterstraße / Esch“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holthäuser Straße / Münsterstraße / Esch“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Lärmpegelbereich III - nach DIN 4109-61 bis 65 dB(A) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (s. Textliche Festsetzungen Nr. 6)
- Lärmpegelbereich IV - nach DIN 4109-66 bis 70 dB(A) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (s. Textliche Festsetzungen Nr. 6)

6. Nachrichtliche Übernahme

- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude
- vorhandenes Gebäude wird abgerissen
- Höhenangabe der fertigen Straßenoberkante in Meter über Normalhöhennull
- Bestandshöhen

7. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

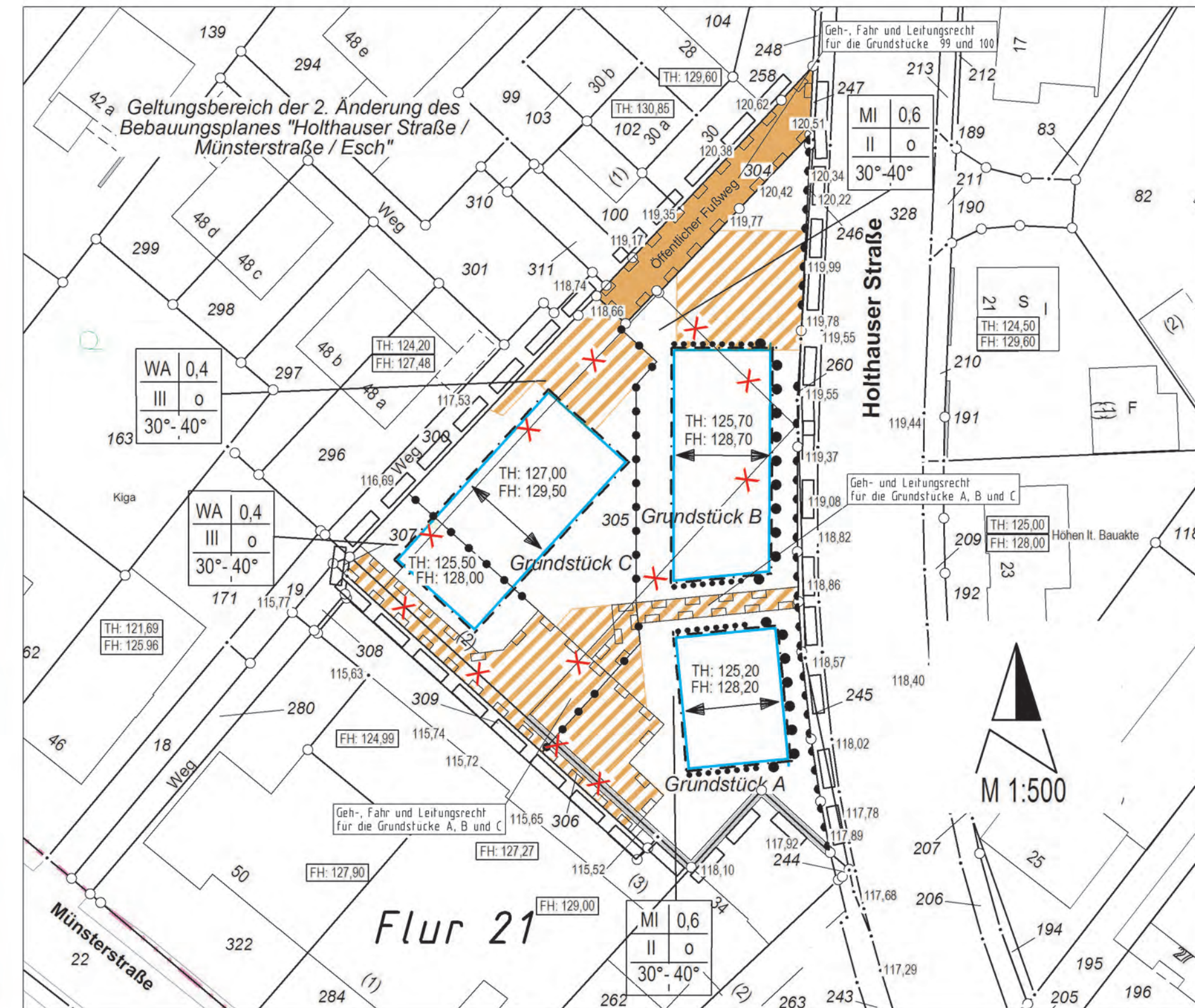
- 30° bis 40° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (zu Dächern s. auch Textliche Festsetzungen Nr. 7)
- zulässige Hauptflrichtung

8. Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die im Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen (z.B. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) insgesamt ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO sind im Mischgebiet für die Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO nur nicht störende Gewerbebetriebe bzw. Betriebsteile zulässig. Die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO und die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut. Trauf- und Firsthöhe sind angegeben in Meter über Normalhöhennull.



Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holthäuser Straße / Münsterstraße / Esch“ rechtskräftig geworden am 5. Juni 1998 Maßstab ca. 1 : 500



4. Änderung des Bebauungsplanes „Holthäuser Straße / Münsterstraße / Esch“ Maßstab 1 : 500

- Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB dürfen untergeordnete eingeschossige Bauteile, wie Wintergärten oder Terrassenüberdachungen, mit einer maximalen Höhe von 3,50 m gemessen vom Erdgeschossfußboden auf einer Länge von maximal 5,00 m bis zu einer Tiefe von 3,50 m die Baugrenze überschreiten. Es ist nicht zulässig, auf diesen Bauteilen Balkone o.ä. anzulegen.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen dem Anschluss der rückwärtigen Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an die Ver- und Entsorgungsleitungen. Begünstigt sind die jeweils bezeichneten Grundstücke.
- Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens werden die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße erf. R_{w,rea} um 1 dB erhöht, um einen ausreichenden Schallschutz für den Nachtzeitraum gewährleisten zu können. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (siehe Anhang B)	erforderliches Schalldämmmaß erf. R _{w,rea} in dB	
		Außenbalkone in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
III	61 - 65 dB(A)	36	31
IV	66 - 70 dB(A)	41	36

- Im Lärmpegelbereich III und IV sind in den als Schlaf- und Kinderzimmer genutzten Räumen im Plangebiet schalldämmte Lüftungen vorzusehen, sofern kein zusätzliches Fenster an einer Fassade liegt, welches nicht als Lärmpegelbereich III oder IV gekennzeichnet ist.
- Die der Festsetzung zugrunde liegende Schalltechnische Untersuchung, 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 in den Lärmpegelbereichen I und II führen dazu, dass diese bereits mit Standardausführungen bzw. durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllt werden.
- Gestalterische Festsetzungen
Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung haben. Dachgauben oder vergleichbare Dachaufbauten sind unzulässig.

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: August 2015) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld,

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 17. Dezember 2015 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Holthäuser Straße / Münsterstraße / Esch“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Billerbeck, 18. Dezember 2015

Bürgermeisterin Dirks Schriftführerin Freickmann

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 21. Dezember 2015

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 Schreiben vom 18. Dezember 2015

Billerbeck, 18. Dezember 2015

Bürgermeisterin Dirks

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung - mit dem Entwurf der Begründung - wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 17. Dezember 2015 für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Billerbeck, 18. Dezember 2015

Bürgermeisterin Dirks Schriftführerin Freickmann

Die Bebauungsplanänderung hat mit Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom 17. Dezember 2015 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und zwar vom 29. Dezember 2015 bis zum 1. Februar 2016 (einschließlich).

Billerbeck, 11. März 2016

Bürgermeisterin Dirks

Hinweis im Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 21. Dezember 2015

Diese Bebauungsplanänderung ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie den §§ 7 und 41 GO NW vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am 10. März 2016 als Satzung beschlossen worden.

Es wurde gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, dass die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Billerbeck, 11. März 2016

Bürgermeisterin Dirks Schriftführerin Freickmann

Hiermit fertige ich die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Holthäuser Straße / Münsterstraße / Esch“ aus.

Billerbeck, 11. März 2016

Bürgermeisterin Dirks

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Holthäuser Straße / Münsterstraße / Esch“ 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 die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Billerbeck, 14. März 2016

Bürgermeisterin Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 14. März 2016

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) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) - 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 -
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW, S. 256) - in der zurzeit geltenden Fassung -

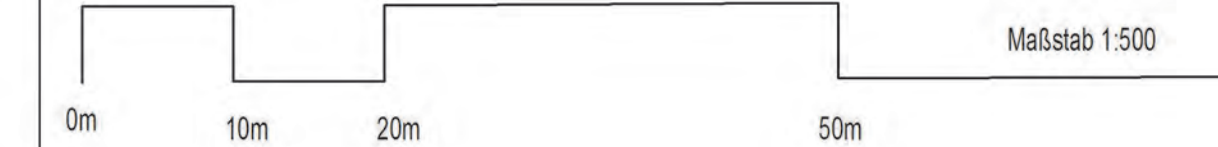
Hinweise

- 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.



Stadt Billerbeck

4. Änderung des Bebauungsplanes Holthäuser Straße / Münsterstraße / Esch



Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Plänen und Bauen
Billerbeck, im November 2015



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 14. März 2016