



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA 1 / WA 2 Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1 1 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 0,4 Grundflächenzahl
 F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeneiveau siehe textliche Festsetzung Nr 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

g Geschlossene Bauweise siehe textliche Festsetzung gem § 86 BauO NW Nr 2
 - - - - - Baulinie, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung
 - - - - - Baugrenze
 - - - - - Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußweg / Radweg

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 ● ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 ○ Anzupflanzender Einzelbaum, genauer Standort nach Detailplanung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

— — — — — Vorhandene Flurstücksgrenze
 123 Vorhandene Flurstücksnummer
 ■ ■ ■ ■ ■ Vorhandene Gebäude

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

↔ Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
 40 - 45 ° Dachneigung
 T H max = Maximale Traufhöhe siehe textliche Festsetzung gem § 86 BauO NW Nr 1

HINWEISE

- Für den Planbereich besteht eine gesonderte Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NW.
- Dem westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt Billerbeck als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NW).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Bauauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestalten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
 Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
 Die festgesetzte Firsthöhe der zweigeschossigen Gebäude im WA 2-Gebiet darf die Höhe von 9,50 m bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeneiveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Billerbeck angegeben.
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 Je Wohngebäude sind im WA 2-Gebiet maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Gem. § 31 (1) BauGB - Hinweislich
 Im WA 1-Gebiet ist bei der eingeschossig festgesetzten Bauweise ein Vollgeschöß im Dachgeschöß nach § 2 (5) BauO NW zulässig, wenn die sonstigen Festsetzungen (z. B. Dachneigung) eingehalten werden.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Die im WA 2-Gebiet maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m wird gemessen vom natürlich gewachsenen Geländeneiveau bis zur Oberkante Dachhaut in der Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerkes.
- Im Bereich mit festgesetzter geschlossener Bauweise entlang Hörster Straße sind vorhandene Traufgassen, die ein wesentliches Merkmal für historische Bauweise darstellen, zu erhalten. Im Falle von Neubauung muß ihre gliedernde Wirkung wieder architektonischen Ausdruck finden.
- Für die im WA 2-Gebiet festgesetzte geschlossene Bauweise sind die Baukörper mit einseitiger Grenzbebauung in folgenden Punkten aufeinander abzustimmen:
 - Außenwandmaterial rot-brauner Klinker - gleiche Materialwahl
 - Dachdeckung rot-braune Dachpfannen - gleiche Materialwahl
 - Die max. festgesetzte Firsthöhe von 9,50 m (s. Textliche Festsetzung Nr. 2) und die max. festgesetzte Traufhöhe von 4,50 m (s. Textliche Festsetzung Nr. 1 der Gestaltungssetzungen) ist im Falle von Doppelhäusern für die beiden Baumaßnahmen zwingend mit derselben für First und Traufe auszuführen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Flurstücksgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters April 1998) den April 1998 - 20.1.2000

Der Rat der Stadt hat am 24. August 1999 nach §§ 2 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 3. September 1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Billerbeck den 4. September 1999

Bürgermeister: [Signature] Ratsmitglied: [Signature] Schriftführer: [Signature]
 Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 21. September 1998 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Billerbeck den 22. September 1998
 Stadtdirektor: [Signature]

Der Rat der Stadt hat am 24. August 1999 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Billerbeck den 25. August 1999

Bürgermeister: [Signature] Ratsmitglied: [Signature] Schriftführer: [Signature]

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15. September 1999 bis 14. Oktober 1999 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
 Billerbeck den 15. Oktober 1999

Bürgermeister: [Signature]

Der Rat der Stadt hat am 30. November 1999 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
 Billerbeck den 1. Dezember 1999

Bürgermeister: [Signature] Ratsmitglied: [Signature] Schriftführer: [Signature]

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 12. Januar 2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 12. Januar 2000, Rechtskraft erlangt.
 Billerbeck den 12. Januar 2000

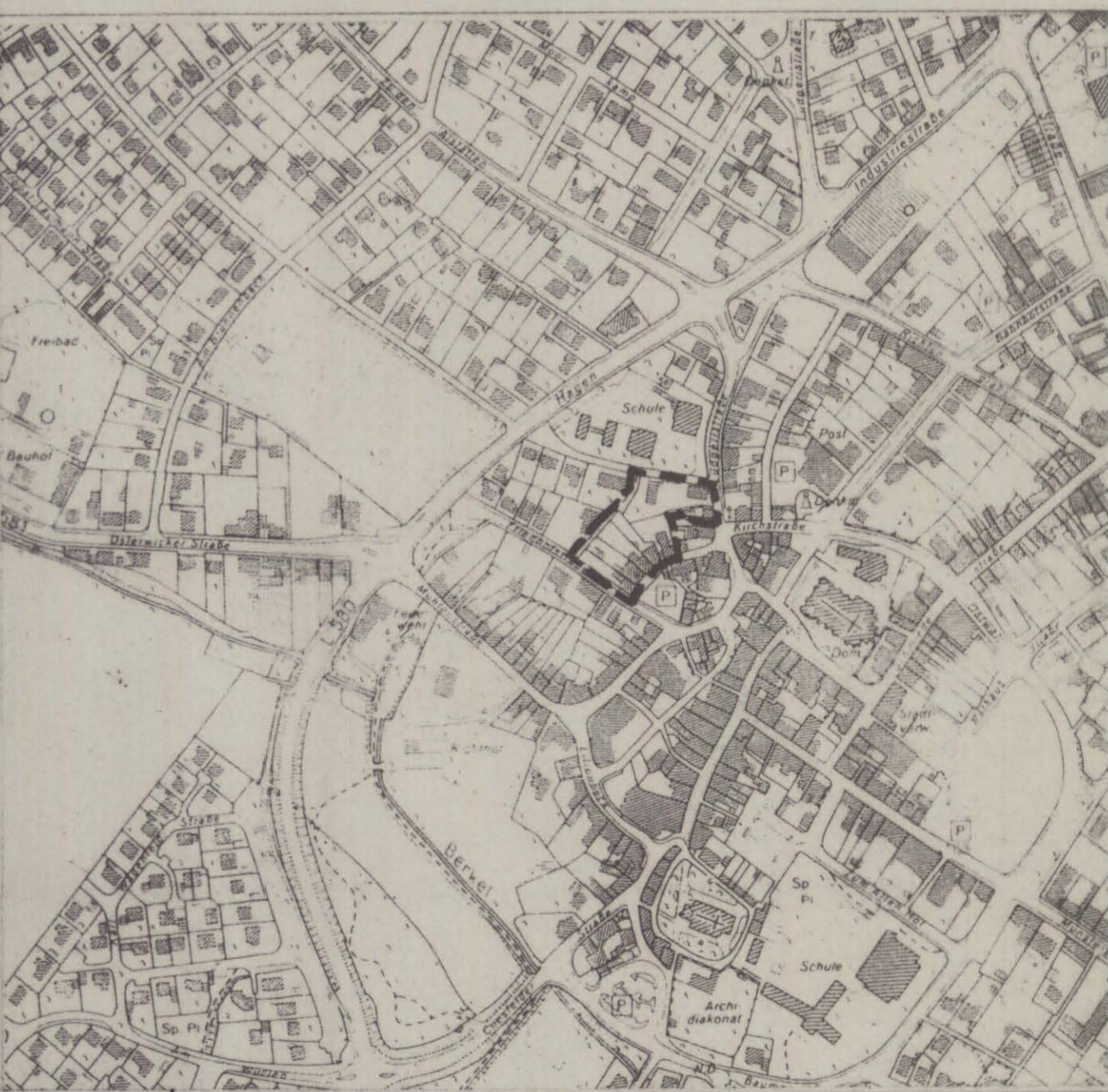
Bürgermeister: [Signature]

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung, § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT BILLERBECK

BEBAUUNGSPLAN "HÖRSTER STRASSE"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Aug. '99		
PL ^{an}	94 / 49		
BEARB.	Bo		
M.	1 : 500		