

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB


1. Art der baulichen Nutzung

WA 2 Wo Allgemeines Wohngebiet - je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

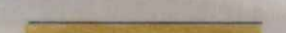

2. Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 0,3 Grundflächenzahl
 FH 9,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens
 TH 3,50 m Traufhöhe als Höchstmaß bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens




3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
 Baugrenze

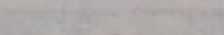
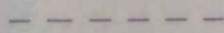
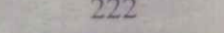

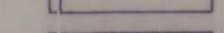

4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie


5. sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen dem Anschluß der rückwärtigen Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung. Begünstigt sind die mit arabischen Ziffern versehenen Grundstücksflächen, die mit den in den jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen eingetragenen arabischen Ziffern übereinstimmen.

6. nachrichtliche Übernahmen

x 143,70 Höhenpunkt mit Meterangabe ü N N
 vorhandene Flurstücksgrenze
 Flurstücksgrenze als Teilungsvorschlag
 Flurstücksummer
 vorhandene Gebäude
 Gebäude-als Bebauungsvorschlag
 Maße in Metern

7. Gestaltungssetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

38° - 45° Dachneigung - als Mindest- und Höchstmaß vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
 Vorgartenfläche (private Grünfläche)

Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis 1,50 m und gegeneinander versetzte Pultdächer. Der Versatz zwischen den beiden Pultdächern darf 1,50 m nicht überschreiten. Dachgauben müssen zur Außenwand und von Graten und Kehlen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Drempele sind nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Die Drempele wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante der Sparren und zwar im Schnittpunkt des aufsteigenden Außenmauerwerkes mit der Sparrenoberkante.

Außenwandflächen

Alle Außenwandflächen sind in matten Sichtmauerwerk oder Putz auszuführen. Untergeordnete Flächen - bis 10 % der Außenwandflächen - können in anderem Material ausgeführt werden.

Oberkante Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem Rohbauland - gemessen in der Mitte der zur nächstgelegenen Straße weisenden Außenwand des Gebäudes - liegen. Abweichungen, können aufgrund der gegebenen Topographie von der Stadt Billerbeck bzw. im Einvernehmen mit der Stadt Billerbeck zugelassen werden.

Vorgärten

In allen WA-Bereichen des Bebauungsplanes dürfen innerhalb der Vorgartenflächen feste Einfriedungen wie z. B. Zaune, Mauern, Hecken nur eine Höhe von max. 0,80 m haben. Die Vorgartenflächen sind gärtnereisch zu gestalten. Sie dürfen allein durch Zufahrten unterbrochen werden. Die Anlegung von Stelplätzen ist in den Vorgartenflächen unzulässig.

Textliche Festsetzungen

Niederschlagswasser von nicht bebauten Grundstücksflächen (z. B. Gartenflächen, Terrassen, Zufahrten) ist auf dem Grundstück zu versickern.



Rechtsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) - in der zur Zeit geltenden Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/BGBl. III 213-1)

Baugesetzbuch (BauGB-Neuf) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) - in der zur Zeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/BGBl. III 213-1-2)

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 7. März 1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232, ber. GV NW S. 232)

Aufstellungsverfahren

beschneide die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentums- und Flurstücksgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters Mai 1997) und die Redundanzfreiheit der Planung.

8. Jan. 1998 *A. Böcker, KVR*

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 17. Feb. 1998 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Billerbeck, 17. Feb. 1998
 Bürgermeister *Kemper* Schriftführerin *Freckmann*

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 26. Feb. 1998

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 24. Februar 1997, nach Aushang der Planung vom 7. Februar 1997 bis zum 21. Februar 1997 (einschließlich).

Billerbeck, 25. Februar 1997
 Der Stadtdirektor *Klein*

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 30. Januar 1997

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 21. Okt. 1997

Billerbeck, 21. Okt. 1997
 Der Stadtdirektor *Klein*

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes - mit dem Entwurf der Begründung - und den nach § 86 BauO NW enthaltenen Gestaltungssetzungen wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 17. Feb. 1998 für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Billerbeck, 17. Feb. 1998
 Bürgermeister *Kemper* Schriftführerin *Freckmann*

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung und den nach § 86 BauO NW enthaltenen Gestaltungssetzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluß des Rates der Stadt Billerbeck vom 17. Feb. 1998 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen und zwar vom 6. März 1998 bis 6. April 1998.

Billerbeck, 7. April 1998
 Der Stadtdirektor *Klein*

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 26. Feb. 1998

Dieser Bebauungsplan - mit den nach § 86 BauO NW enthaltenen Gestaltungssetzungen - ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen und Bedenken (§ 3 Abs. 2 BauGB) gemäß § 10 BauGB sowie den §§ 7 und 41 GO NW vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am 28. Mai 1998 als Satzungsbeschluss worden. Es wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB-Neuf festgestellt, daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Billerbeck, 28. Mai 1998
 Bürgermeister *Kemper* Schriftführerin *Freckmann*

Hiermit fertige ich den Bebauungsplan im Draum aus

Billerbeck, 2. Juni 1998
 Bürgermeister *Kemper*

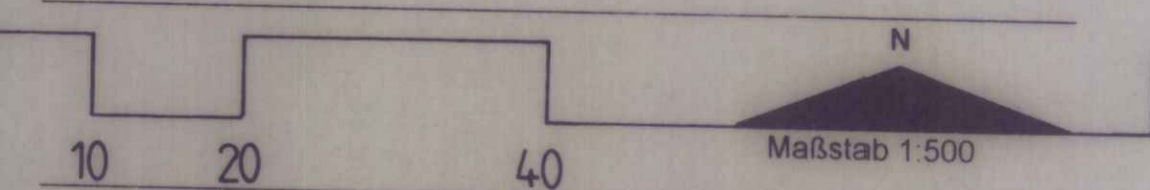
Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB-Neuf ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Vorschriften der §§ 215 Abs. 1 BauGB, 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie 7 Abs. 6 Satz 1 GO NW wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Im Draum“ in Kraft getreten.

Billerbeck, 2. Juni 1998
 Der Stadtdirektor *Klein*

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 5. Juni 1998



**Stadt Billerbeck
 Bebauungsplan
 Im Draum**



Ausfertigung I

Aufgestellt:

**Stadtverwaltung Billerbeck
 Bauamt/Bauverwaltungsamt**

Billerbeck, im Jan. 1998