Zeichenerklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (s. textliche Festsetzung Nr. 1)
MI	Mischgebiet

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

0,6	Grundflächenzahl (s. textliche Festsetzung Nr. 2)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise (s. textliche Festsetzung Nr. 4)
	Baulinie
	Baugrenze

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

vorhandene Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

6. Nachrichtliche Übernahme

vorhandene Flurstücksgrenze

16 vorhandene Gebäude im Plangebiet

7. Gestaltungsfestsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

40°- 50°	Dachneigung -als Mindest- und Höchstmaß-
	zulässige Hauptfirstrichtung

Dachform und Gestaltung:

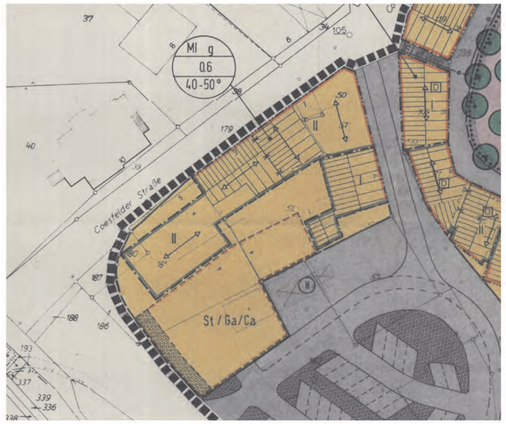
Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Bei Eckbebauung oder Anschluss an eine bestehende Bebauung sind auch Lösungen mit einem Krüppelwalm zulässig. Ausnahmsweise kann in Übergangsbereichen zur bestehenden Bebauung oder bei untergeordneten Bauteilen auch ein Flachdach errichtet werden.
Für Eckgrundstücke oder zur Gestaltung von Anschlüssen an bestehende Bebauungen kann für Teilbereiche der Dachfläche von der festgesetzten Firstrichtung abgewichen werden.
Drempel sind unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie Traufhöhen benachbarter Gebäude im Rahmen der geschlossenen Bauweise übernehmen.

Traufgassen und Sodengänge:

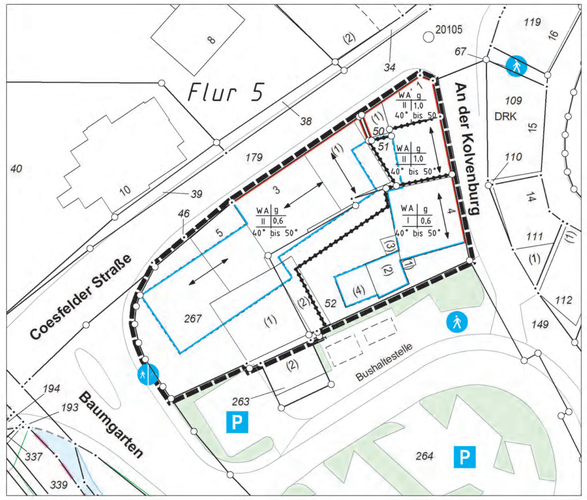
Die vorhandenen Soden/Traufgassen sind zu erhalten, eine Überbauung dieser Grundstücksflächen ist unzulässig.

8. Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4. und 5. BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
2. Neben der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung von Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50 %, ist eine weitere Überschreitung bis 0,9 zulässig, sofern es sich um Flächen handelt, welche durch unterirdische Gebäudeteile unterbaut sind und überirdisch durch extensive oder intensive Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.
3. Für unterirdische Bauteile ist eine Überschreitung der Baugrenze nach § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 möglich.
4. Zur Erhaltung der Traufgassen kann von einer vorgegebenen geschlossen Bauweise eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Johanniskirchplatz/Coesfelder Str./Baumgarten“ vom 10. Juli 1997 Maßstab ca. 1:500



1. Änderung des Bebauungsplanes „Johanniskirchplatz/Coesfelder Str./Baumgarten“ Maßstab 1 : 500

Hinweise

1. Das Plangebiet tangiert einen Teil des mittelalterlichen Ortskerns von Billerbeck zwischen Stadtbefestigung und Pfarrkirche. Dem Plangebiet kommt eine besondere archäologische Bedeutung zu. Um Aufschluss über mögliche vormalige Straßenverläufe sowie potentielle Bebauungsreste zu erhalten sind Abbrüche und Neubauten archäologisch durch eine Fachfirma zu begleiten und Flächenuntersuchungen einzuplanen. Zur genauen Abstimmung des Vorgehens ist eine Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.
2. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen - Lippe zu verständigen.
3. Artenschutz: Vor Beginn von Umbau- und Abbrucharbeiten an den Gebäudedächern und der Gebäudeverkleidung ist unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld ggf. ein Fachgutachter zu beauftragen.
Gehölzentfernungen - soweit notwendig – sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres verboten. Gehölzentfernungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises zulässig.

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: April 2018) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld, _____

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 11. Oktober 2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Johanniskirchplatz/Coesfelder Str./Baumgarten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Billerbeck, 14. Dezember 2018

Bürgermeisterin Dirks _____ Schriftführerin Freickmann _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 15. Oktober 2018

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 18. Oktober 2018

Billerbeck, 14. Dezember 2018

Bürgermeisterin Dirks _____

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung -mit dem Entwurf der Begründung- wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 11. Oktober 2018 für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Billerbeck, 14. Dezember 2018

Bürgermeisterin Dirks _____ Schriftführerin Freickmann _____

Die Bebauungsplanänderung hat mit Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom 11. Oktober 2018 öffentlich ausgelegen und zwar vom 23. Oktober 2018 bis zum 23. November 2018 (einschließlich).

Billerbeck, 14. Dezember 2018

Bürgermeisterin Dirks _____

Hinweis im Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 15. Oktober 2018

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 13. Dezember 2018 als Satzung beschlossen worden.

Billerbeck, 14. Dezember 2018

Bürgermeisterin Dirks _____ Schriftführerin Freickmann _____

Hiermit fertige ich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Johanniskirchplatz/Coesfelder Str./Baumgarten" aus.

Billerbeck, 14. Dezember 2018

Bürgermeisterin Dirks _____

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Johanniskirchplatz/Coesfelder Str./Baumgarten" 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, 18. Dezember 2018

Bürgermeisterin Dirks _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 17. Dezember 2018

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) - in der zurzeit geltenden Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zurzeit geltenden Fassung
- § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 411) - in der zurzeit geltenden Fassung -

Stadt Billerbeck

1. Änderung des Bebauungsplanes "Johanniskirchplatz/Coesfelder Str./Baumgarten"

Maßstab 1:500

0m 10m 20m 50m

Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen
Billerbeck, im August 2018

Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 17. Dezember 2018