

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
1-2 Wo je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig -
 - Bei einer Grundstücksbebauung mit mehr als einem Wohngebäude im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB und bei der Errichtung von Wohngebäuden auf einer gemeinsamen Grenze als Doppelhaus ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig -

2. Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen
— Fuß- und Radweg
— Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen

⚡ Elektrizität (Transformatorstation)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

— Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Siehe textliche Festsetzung Nr. 6

8. sonstige Planzeichen

Na Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

9. nachrichtliche Übernahmen

— vorhandene Flurstücksgrenze
--- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
222 Flurstücksnummer
— vorhandene Gebäude
— Gebäude -als Bebauungsvorschlag-
10 KV 10 KV Leitung - unterirdisch

10. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

35° - 45° Dachneigung -als Mindest- und Höchstmaß-
— zulässige Hauptfirstrichtung/en
— Vorgartenfläche (private Grünfläche)

Dächer
 Für Wohngebäude sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis 1,50 m und gegeneinander versetzte Puttdächer zulässig. Der Versatz zwischen den beiden Puttdächern darf 1,50 m nicht überschreiten. Dachgauben müssen zur Außenwand und von Graten und Kehlen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Die maximale zulässige Firsthöhe wird auf 9,00 m begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden. **Drempel** sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante der Sparren und zwar im Schnittpunkt des aufsteigenden Außenmauerwerkes mit der Sparrenoberkante.

Oberkante Erdgeschoßfußboden
 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,50 m über der fertigen Straßenoberfläche liegen.

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

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

Wandbegrünung, bzw. Begrünung von Einfriedungen
 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle Außenwände baulicher Anlagen sowie Zaunanlagen und andere Einfriedungen der Grundstücke über 0,80 m, welche einen Meter oder weniger von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, mit Kletterpflanzen zu beranken. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

Garagen
 Garagen dürfen auch mit einem Flachdach errichtet werden.

11. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1.) Einschränkungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (6) BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen insgesamt ausgeschlossen.

2.) Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB
 Die Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken wird auf 350 m² festgesetzt.

3.) Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gesondert für Nebenanlagen, Garagen und Carports ausgewiesenen zusätzlichen Flächen zulässig.

Ein Garten-/Gerätehaus pro Grundstück mit bis zu 7,5 qm Grundfläche darf auch außerhalb der festgesetzten Flächen liegen.

4.) Versickerung von Niederschlagswasser
 Niederschlagswasser von nicht bebauten Grundstücksflächen (z. B. Gartenflächen, Terrassen, Zufahrten) ist ohne technische Einrichtungen über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern (z. B. über eine unbefestigte begrünte Fläche).

5.) Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 darf gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen um 25 % überschritten werden, wenn die Stellplatz- und Garagenzufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterterrassen, Rasengittersteine) ausgeführt werden.

6.) Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
 Die 3 m breiten gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist lückenlos und flächendeckend mit heimischen Sträuchern und Bäumen (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn) zu bepflanzen und zu unterhalten. Diese festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Wohngebäudes zu erfüllen.

7.) Teilungsgenehmigung gem. § 19 BauGB
 Es wird nach § 19 (1) bestimmt, daß die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Gem. § 19 (3) wird die Genehmigung durch die Stadt Billerbeck erteilt.

Hinweis:
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).



Dieser Bebauungsplan -mit den nach § 86 BauO NW enthaltenen Gestaltungsfestsetzungen- ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie den §§ 7 und 41 GO NW vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am 10. Juni 1999 als Satzung beschlossen worden. Es wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Billerbeck, 11. Juni 1999
 Bürgermeister: Kemper
 Schriftführerin: Freickmann

Hiermit fertige ich den Bebauungsplan „Nikolausstraße II“ aus.
 Billerbeck, 11. Juni 1999

Bürgermeister: Kemper

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, daß dieser 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 NW wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Billerbeck, 15. Juli 1999
 Stadtdirektor: Koch

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 15. Juli 1999

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 Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) -in der z. Zt. 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) -zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 -BauROG-) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081).

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

§ 85 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) -in der z. Zt. geltenden Fassung-

Aufstellungsverfahren
 Die Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Katasters: Juli 1998) und die Redundanzfreiheit der Planung.
 Den 5. Juli 1999
 Bürgermeister: Kemper
 Schriftführerin: Freickmann

Billerbeck, 26. März 1999
 Der Stadtdirektor: Koch

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 12. April 1999
 Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 2. Dezember 1998 nach Aushang der Planung vom 17. November 1998 bis zum 1. Dezember 1998 (einschließlich).

Billerbeck, 3. Dezember 1998
 Der Stadtdirektor: Koch

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 6. November 1998
 Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 29. Januar 1999.

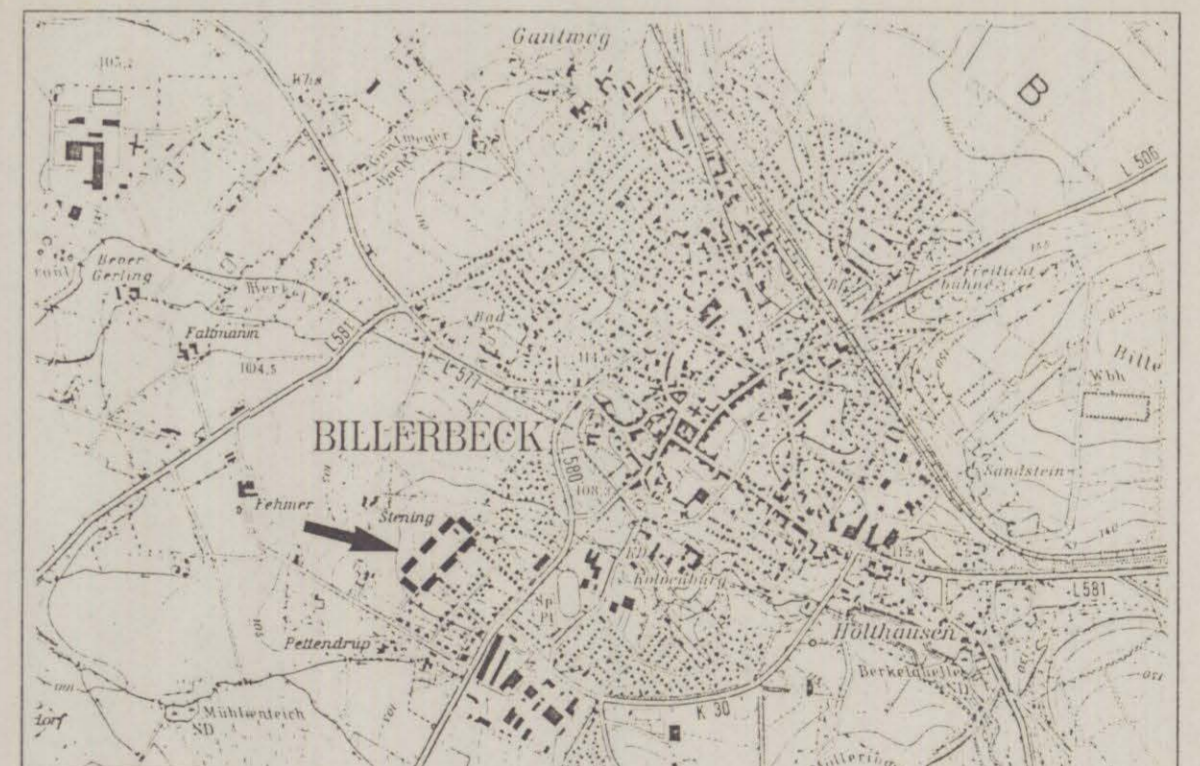
Billerbeck, 29. Januar 1999
 Der Stadtdirektor: Koch

Billerbeck, 26. März 1999
 Bürgermeister: Kemper
 Schriftführerin: Freickmann

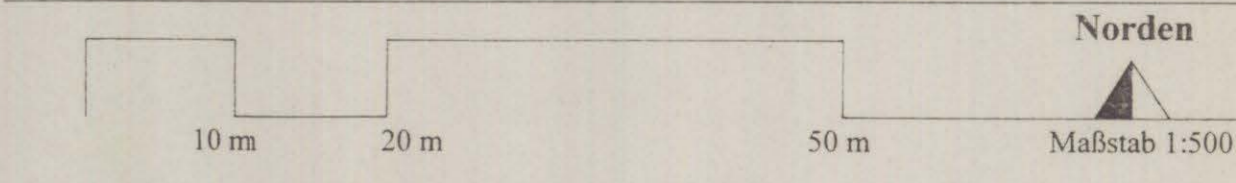
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung und den nach § 86 BauO NW enthaltenen Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluß des Rates der Stadt Billerbeck vom 1999 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen und zwar vom 20. April 1999 bis zum 20. Mai 1999 (einschließlich).

Billerbeck, 21. Mai 1999
 Der Stadtdirektor: Koch

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 12. April 1999



**Stadt Billerbeck
 Bebauungsplan
 Nikolausstraße II**



Ausfertigung
 Aufgestellt:
 Stadtverwaltung Billerbeck
 Fachbereiche Planen und Bauen

Billerbeck, im Januar 1999