

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB


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

WA 1 / 2 WO Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Bei Einzeleinheiten sind zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit pro Doppelhauszelle zulässig.
 Über die dem WA zugewiesenen Ziffern werden dem einzelnen Bereich des Planungsbereichs unterschiedliche Festsetzungen zugeordnet.

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 0,4 Grundflächenzahl
 maximal zulässige Traufhöhe in Metern:
 Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des Ausmauerwerkes mit der Oberkante Dachhaut.
 maximal zulässige Firsthöhe in Metern:
 Die maximale Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden.


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

a offene Bauweise
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze



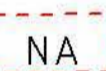





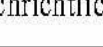
4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 geplante Straßenverkehrsfläche
 vorhandene Straßenverkehrsfläche
 1.581 Landstraße
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Rad- und Fußweg
 Straßenbegleitgrün/Straßenbegleitgrün
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


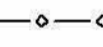
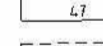

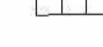



5. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Private Grünfläche



6. Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GfL) zu belastende Fläche
 Sichtfelder sind von jeder nicht-bezweckten Behauptung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m gemessen ab Fahrbahnoberkante nicht überschreiten (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Carports (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Lärmschutzwand in 2,50 m Höhe
 Lärmpegelbereich III nach DIN 4109-Tabelle 8 61 - 65 dB(A)
 Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109-Tabelle 8 66 - 71 dB(A)
 Hinweis schalltechnischer Lüftungseinrichtungen

7. Nachrichtliche Übernahme

 vorhandene Flurstücksgrenze
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 unterirdische Hauptversorgungsleitung
 vorhandenes Gebäude (eingemessen)
 vorhandenes Gebäude (ungefüllte Darstellung)
 Gebäude- als Bebauungsvorschlag
 vorhandener Bohrbrunnen
 Altlastverdachtsfläche hier: beseitigter Benzintank

8. Gestaltungsfestsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

38° - 45° Dachneigung - als Mindest- und Höchstmaß - vorgegebenen Dachflächen dürfen nur einem Dachstuhl zulässig
 zulässige Hauptfriesrichtung - Abweichungen bis zu 20° sind zulässig
 Vorgeartenflächen: Innerhalb der Vorgeartenflächen dürfen feste Einbauten wie z.B. Zäune und Mauern nur eine Höhe von max. 0,80 m haben. Höcker dürfen eine Höhe von 1,80 m erreichen. Die Vorgeartenfläche ist gegenübertragbar. Sie dürfen nicht durch Zufahrten unterbrochen werden. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig. Die Anlegung von einem Stellplatz pro Grundstück in Senkrechtenstellung ist nur in dem Vorgeartenflächen entlang des Außenkamps zulässig.

Außenwandflächen

Alle Außenwandflächen sind in mautern Sichtmauerwerk oder Putz auszuführen. Untergrenzte Flächen - bis 20% der Außenwandfläche - können in anderem Material ausgeführt werden. Fachwerkhäuser sind unzulässig. Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in dem gleichen Außenmaterial auszuführen.

Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über der fertigen Straßenebene liegen. Abweichungen können aufgrund der gegebenen Topographie von der Stadt Billerbeck bzw. im Einvernehmen mit der Stadt Billerbeck zugelassen werden.

Garagen und Carports

Garagen und Carports sind auch mit abweichenden Dachneigungen sowie mit einem Gelände- oder Höhenanbau zulässig.

Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalddächer mit Abwalmengen im Gröbelbereich bis 1,50 m und gegeneinander versetzte Pultdächer. Der Versatz zwischen den beiden Pultdächern darf 1,50 m nicht überschreiten. Dachgauben müssen zu Außenwänden, von Gärten und Ketten sowie vom First einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Zur besseren Nutzung des Spitzbodens sind Dachgauben und Dachgauben unzulässig. Zur Dachneigung dürfen rote, braune und schwarze Dachpflaster verwendet werden. Dachneigungen in anderen Farben (z.B. blau oder gelb) sind unzulässig. Die Anlegung von Sonnenkollektoren in den Dachflächen ist zulässig.

Für alle Grundstücke, bei denen die Festsetzungen WA und die Ziffer 2 oder 3 ergänzt ist, gelten zudem nachfolgende Gestaltungsfestsetzungen:

Pro Dachseite dürfen sich Dachgauben und Dachausbauten über max. 1/3 der jeweiligen Dachfläche erstrecken. Wenn Dachgauben oder Dachausbauten mit einem Mindestabstand von 2,00 m gemessen vom Austritt aus der Dachfläche voneinander errichtet werden, dürfen sie zusammen 1/2 der jeweiligen Dachfläche erreichen.

9. Textliche Festsetzungen

Stellplätze

Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz bereitzustellen.

Überschreitung der Baugrenzen

Untergrenzte eingeschossige Bauteile, wie Wintergärten, mit einer max. Höhe von 3,00 m gemessen vom Erdgeschossfußboden dürfen außerhalb der Vorgeartenflächen als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB auf einer Länge von max. 5,00 m bis zu 1,50 m über die Baugrenze treten. Es ist nicht zulässig darauf einen Balkon anzulegen. Die notwendigen Abstufungen nach § 6 BauO NRW bleiben davon unberührt.

Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 um 50 % ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Bei der Ermittlung sind befestigte Flächen wie geplante Terrassen und Terrassen mitzurechnen.

Sonstige Festsetzungen

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

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im WA 2 und WA 3 nur innerhalb der Baugrenzen und der geneigten für Nebenanlagen, Garagen und Carports ausgewiesenen zusätzlichen Flächen zulässig. In WA 3 können sie in begründeten Ausnahmefällen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens auch außerhalb errichtet werden.
 Vor Garagen ist zur Einstiegsflughöhe ein Sturmschutz von 5 m einzuhalten. Ein Garten-Geländebau pro Grundstück mit bis zu 7,5-qm Grundfläche darf auch außerhalb der festgesetzten Fläche liegen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen insgesamt ausgeschlossen. Für das Gebäude Nottulner Str. 10 auf dem Grundstück Gemarkung Billerbeck Stadt, Flur 20, Flurstück 190 sind die Ziffern 1 und 2 in ihrer bestehenden Form ausnahmsweise zulässig.

Die Mindestgrundstückgröße wird für Einzeleinheiten auf mind. 400 qm und bei Doppelhäusern auf mind. 250 qm festgelegt.

Teilungsgenehmigung § 19 BauGB

Es wird nach § 19 (1) BauGB bestimmt, dass die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Gem. § 19 (3) BauGB wird die Genehmigung durch die Stadt Billerbeck erteilt.

Immissionsschutz

Für die mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen werden folgende Festsetzungen getroffen:
 Bei den gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsgestaltung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 erfüllt werden.
 Für alle zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern in den Bereichen der entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen sind schallgedämmten Lüftungen vorzusehen.



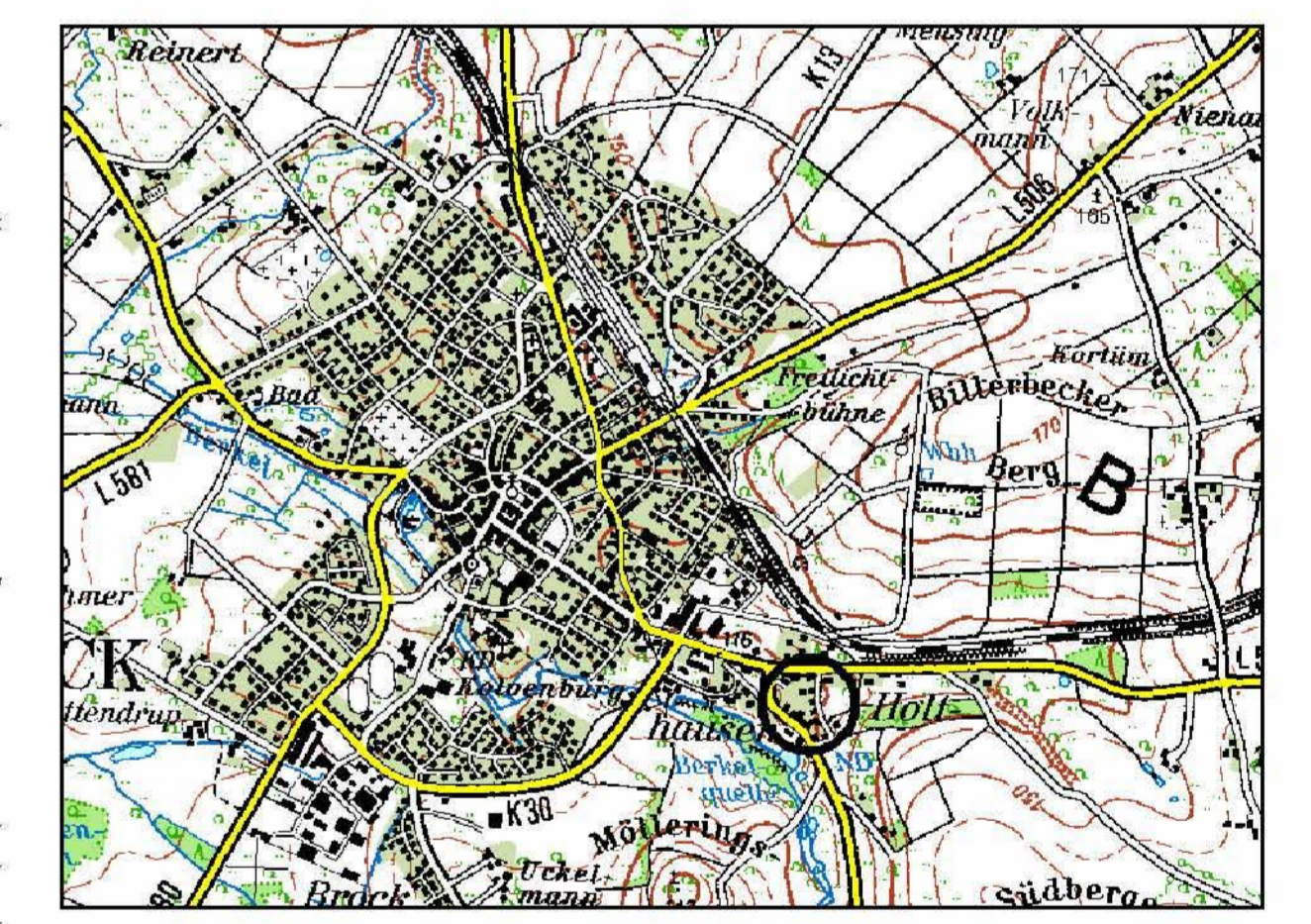
Rechtsgrundlagen

- §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SV NRW 2023)
- in der zur Zeit geltenden Fassung -
- Baugesetzbuch (BauGB) 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)
- zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466) -
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl I S. 2994) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I 1991 S. 58)
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl I S. 205) - zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl I S. 1950) -
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) -
- in der zur Zeit geltenden Fassung -
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) -
- in der zur Zeit geltenden Fassung -
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz-LG) -
- in der zur Zeit geltenden Fassung -

Hinweis:

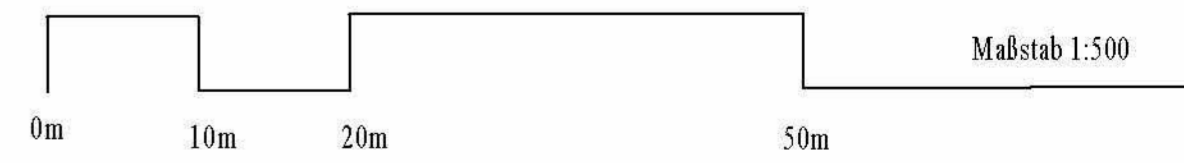
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfabungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches 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 staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.



Stadt Billerbeck

Bebauungsplan
 "Nottulner Straße"



Aufgestellt:
 Stadtverwaltung Billerbeck
 Fachbereich Plänen und Bauen
 Billerbeck, im Oktober 2003
 geändert im Januar 2004



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 1. April 2004

Aufstellungsverfahren
 Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: Januar 2004) und die Reduzanzfreiheit der Planung.

Clerfeld,
 Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 3. Februar 2004 die Aufstellung des Bebauungsplans "Nottulner Straße" beschlossen.

Billerbeck,
 Bürgermeister Koch
 Schriftführerin Freickmann

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 3. Februar 2004
 Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 24. April 2002 nach Ausmaß der Planung vom 10. April 2002 bis zum 24. April 2002 (einschließlich).

Billerbeck, 25. April 2002
 Bürgermeister Koch

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 26. März 2002

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit Ausdrücken vom 4. Dezember 2003. Die Abstimmung mit den benachteiligten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Ausdrücken vom:

Billerbeck, 4. Dezember 2003
 Bürgermeister Koch
 Schriftführerin Freickmann

Der Entwurf des Bebauungsplans mit dem Entwurf der Begründung wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 3. Februar 2004 für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Billerbeck, 4. Februar 2004
 Bürgermeister Koch
 Schriftführerin Freickmann

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom 3. Februar 2004 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgedrückt und zwar vom 15. Februar 2004 bis zum 15. März 2004.

Billerbeck, 16. März 2004
 Bürgermeister Koch
 Schriftführerin Freickmann

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 5. Februar 2004

Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgelegter Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie des § 7 und 41 GO NRW vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am 30. März 2004 als Sitzung beschlossen worden.
 Es wurde gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Billerbeck, 31. März 2004
 Bürgermeister Koch
 Schriftführerin Freickmann

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 1. April 2004

Hiermit fertigt die Stadtverwaltung Billerbeck den Bebauungsplan "Nottulner Straße" aus.

Billerbeck, 31. März 2004
 Bürgermeister Koch

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde erteillich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan "Nottulner Straße" als Sitzung beschlossen worden ist. 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 NRW wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Billerbeck, 1. April 2004
 Bürgermeister Koch