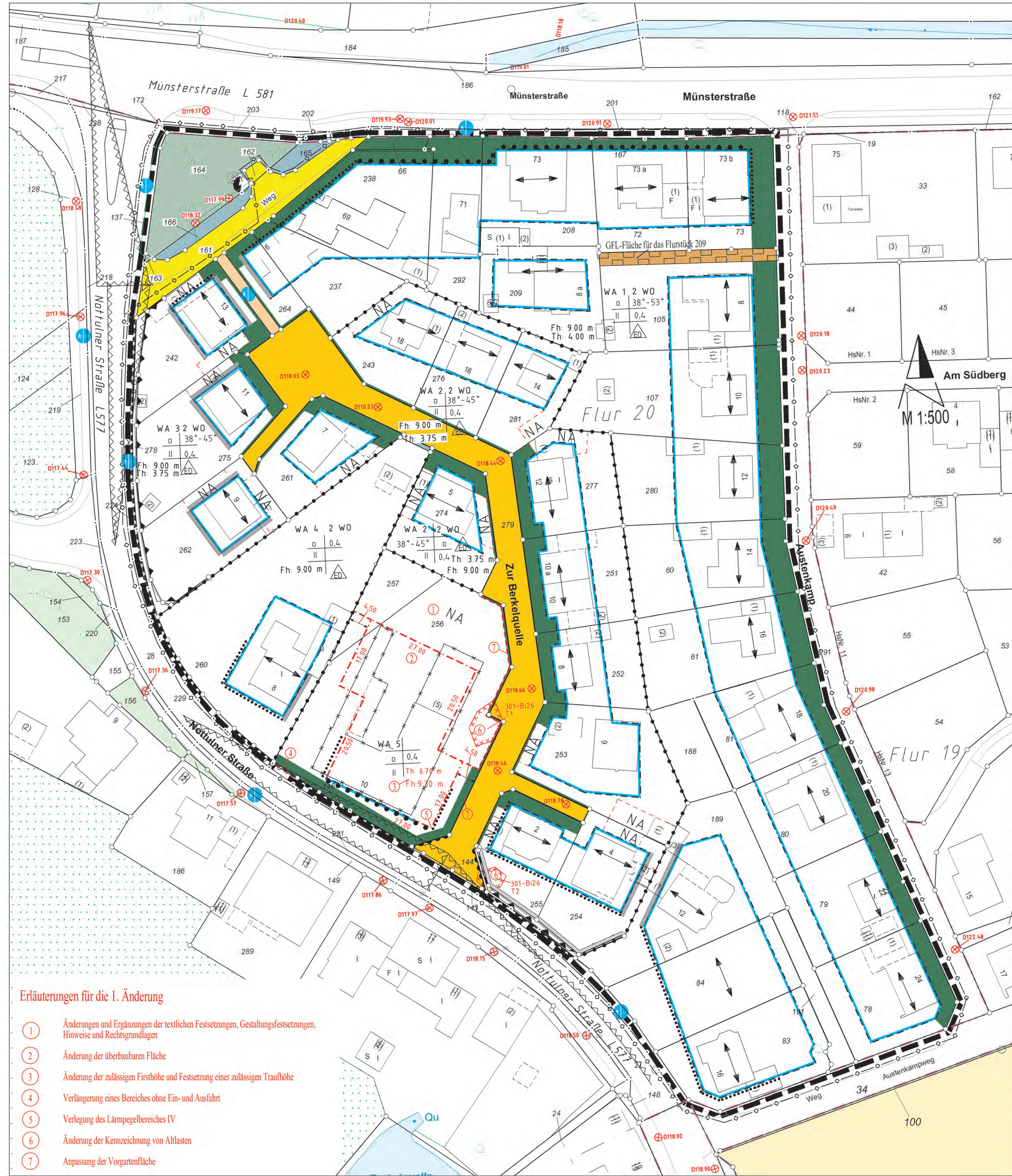


# Zeichenerklärung und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- ### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA 1 / 2 WO** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Bei Einzeleinheiten sind max. zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- Über die dem WA zugeordneten Ziffern werden den einzelnen Bereichen des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen zugeordnet.
- ### 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- Th 3,75 m maximal zulässige Traufhöhe in Metern:  
Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerkes mit der Oberkante Dachhaut.
- Fh 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe in Metern:  
Die maximale Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden.
- ### 3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- ### 4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- geplante Straßenverkehrsfläche
- vorhandene Straßenverkehrsfläche
- LS81 Landstraße
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Rad- und Fußweg
- Straßenbegleitgrün/Straßenentwässerung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ### 5. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche
- ### 6. Sonstige Planzeichen (27.00)
- Maßangabe in Metern
- Mit Geb-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche
- Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung freizuhalten.  
Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m gemessen ab Fahrbahn-oberkante nicht überschreiten (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Umengung von Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze, und Carports (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- NA
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Baueingangsplanung (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)
- Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen
- ### 7. Nachrichtliche Übernahme
- vorhandene Flurstücksgrenze
- unterirdische Hauptversorgungsleitung
- vorhandenes Gebäude
- geplanter Abbruch
- Altlastenverdachtsfläche  
siehe Hinweise Nr. 4
- Kanaldeckelhöhen in Metern über Normalhöhenmaß (NHN)  
D 117 72
- ### 8. Gestaltungssetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 Bau NW)
- 38° - 45° Dachneigung- als Mindest- und Höchstmaß  
- untergeordnete Dachflächen dürfen eine andere Dachneigung haben -
- zulässige Hauptfirstrichtung  
- Abweichungen bis zu 30° sind zulässig -

- Vorgartenflächen:**  
Innerhalb der Vorgartenflächen dürfen feste Einfriedungen wie z.B. Zäune und Mauern nur eine Höhe von max. 0,80 m haben. Hecken dürfen eine Höhe von 1,80 m erreichen. Die Vorgartenfläche ist gärtnerisch zugestaltet. Sie dürfen allein durch Zufahrten und Stellplätze unterbrochen werden. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.  
~~Die Anlegung von einem Stellplatz pro Grundstück in Sonderberechtigung ist nur in den Vorgartenflächen entlang des Aussenkomps zulässig.~~
- ### Außenwandflächen
- Alle Außenwandflächen sind in matten Sichtmauerwerk oder Putz auszuführen. Untergeordnete Flächen-bis 20% der Außenwandfläche - können in anderen Material ausgeführt werden. Fachwerkhäuser sind unzulässig. Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in dem gleichen Außenmaterial auszuführen.
- ### 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 zu Außenwänden, von Graten und Kehlen sowie vom First einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten.
- Zur besseren Nutzung des Spitzbodens sind Dachgauben und Dachgauben unzulässig. Zur Dachdeckung dürfen rote, braune und schwarze Dachpflannen verwendet werden. Dachdeckungen 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 um die Ziffer 2 oder 3 ergänzt ist, gelten zudem nachfolgende Gestaltungssetzungen:
- Pro Dachseite dürfen sich Dachgauben und Dachausbauten über max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge 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 Dachlänge erreichen.
- Für WA 5 gilt folgende Gestaltungssetzungen:  
~~Im Dachgeschoss sind keine Dachausbauten oder Dachgauben zulässig.~~
- ### Garagen und Carports
- Garagen und Carports sind auch mit abweichenden Dachneigungen sowie mit einem Gründach oder Holzstasse zulässig.
- ### 9. Textliche Festsetzungen
- #### Oberkante Erdgeschossfußboden
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über der fertigen Straßenoberfläche liegen. Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße (siehe Planeartrag Kanaldeckelhöhen). Bei Eckgrundstücken ist die Höhe der Erschließungsstraße als Bezugshöhe anzunehmen, von der die Erschließung des Grundstücks für den motorisierten Verkehr erfolgt. Die Höhe ist für das Grundstück durch Interpolation zu ermitteln.
- #### Stellplätze
- Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz herzustellen.
- #### Überschreitung der Baugrenzen
- Untergeordnete eingeschossige Bauteile, wie Wintergärten, mit einer max. Höhe von 3,00 m gemessen vom Erdgeschossfußboden dürfen außerhalb der Vorgartenflächen 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 Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW bleiben davon unberührt.
- #### Überschreitung der Grundflächenzahl
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 um 50 % ist, § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Bei der Ermittlung sind befestigte Flächen wie geplante Zufahrten und Terrassen mitzurechnen.
- #### Sonstige Festsetzungen
- 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 begrünzte Fläche).
- Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in WA 2 und WA 3 nur innerhalb der Baugrenzen und der gesondert für Nebenanlagen, Garagen und Carports ausgewiesenen zusätzlichen Flächen zulässig. In WA 3 können sie in begründeten Ausnahmefällen im Rahmen eines Antrages auf Abweichung gem. § 69 Abs. 2 BauO NRW auch außerhalb errichtet werden. Vor Garagen ist zur Erschließungsstraße hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Ein Garten-Gerätehaus pro Grundstück mit bis zu 9 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 Gebiet Nottulner Str. 10 auf dem Grundstück Gemüshaus Dillbeck Stadt-Flur 20, Flurstück 190 sind die Ziffern 1 und 2 in ihrer bestehenden Form ausnahmsweise zulässig.
- #### Teilungsgenehmigung § 19 BauGB
- Es wird nach § 19 (1) BauGB bestimmt, dass die Teilung eines Grundstückes zur ~~Wirkksamkeit 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 Nutzungsänderung 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 schalldämmten Lüftungen vorzusehen.



- ### Erläuterungen für die 1. Änderung
- 1 Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen, Gestaltungssetzungen, Hinweise und Rechtsgrundlagen
  - 2 Änderung der überbaubaren Fläche
  - 3 Änderung der zulässigen Firsthöhe und Festsetzung einer zulässigen Traufhöhe
  - 4 Verlängerung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt
  - 5 Verlegung des Lärmpegelbereiches IV
  - 6 Änderung der Kennzeichnung von Altlasten
  - 7 Anpassung der Vorgartenfläche

## Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: Mai 2019) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld,

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nottulner Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Billerbeck, 19. Dezember 2019  
Die Bürgermeisterin  
Dirks  
Schriftführerin  
Freickmann

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 17. Dezember 2019

Der Entwurf dieser Baueingangsplanung mit dem Entwurf der Begründung wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 12. Dezember 2019 für die öffentliche Auslegung gebilligt.  
Billerbeck, 19. Dezember 2019  
Die Bürgermeisterin  
Dirks  
Schriftführerin  
Freickmann

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte mit Anschieben vom 17. Dezember 2019.  
Billerbeck, 19. Dezember 2019  
Die Bürgermeisterin  
Dirks

Der Entwurf der Baueingangsplanung mit dem Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Rates vom 12. Dezember 2019 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und zwar vom 27. Dezember 2019 bis zum 28. Januar 2020 (einschließlich).  
Billerbeck, 2. März 2020  
Die Bürgermeisterin  
Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 17. Dezember 2019  
Diese Baueingangsplanung ist nach Prüfung vorgelegener Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie den §§ 7 und 41 GO NRW vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am 27. Februar 2020 als Sitzung beschlossen worden. Es wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.  
Billerbeck, 2. März 2020  
Die Bürgermeisterin  
Dirks  
Schriftführerin  
Freickmann

Hermit fertige ich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nottulner Straße“ aus.  
Billerbeck, 2. März 2020  
Die Bürgermeisterin  
Dirks

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die Änderung des Bebauungsplanes als Sitzung 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 NRW wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist die Baueingangsplanung in Kraft getreten.  
Billerbeck, 5. März 2020  
Die Bürgermeisterin  
Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 3. März 2020

### Rechtsgrundlagen der 1. Änderung

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO))** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhaltes (Planzeichnenverordnung 1990-PlanzV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2542) - in der zuletzt geänderten Fassung - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Baunordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaunordnung 2018- (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2018 (GV. NRW. S. 421)

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) - in der zuletzt geänderten Fassung -

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz - (LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) - in der zuletzt geänderten Fassung -

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) - in der zurzeit geltenden Fassung -

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) - in der zuletzt geänderten Fassung -

**Landesnaturschutzgesetz (LNaSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) - in der zuletzt geänderten Fassung -

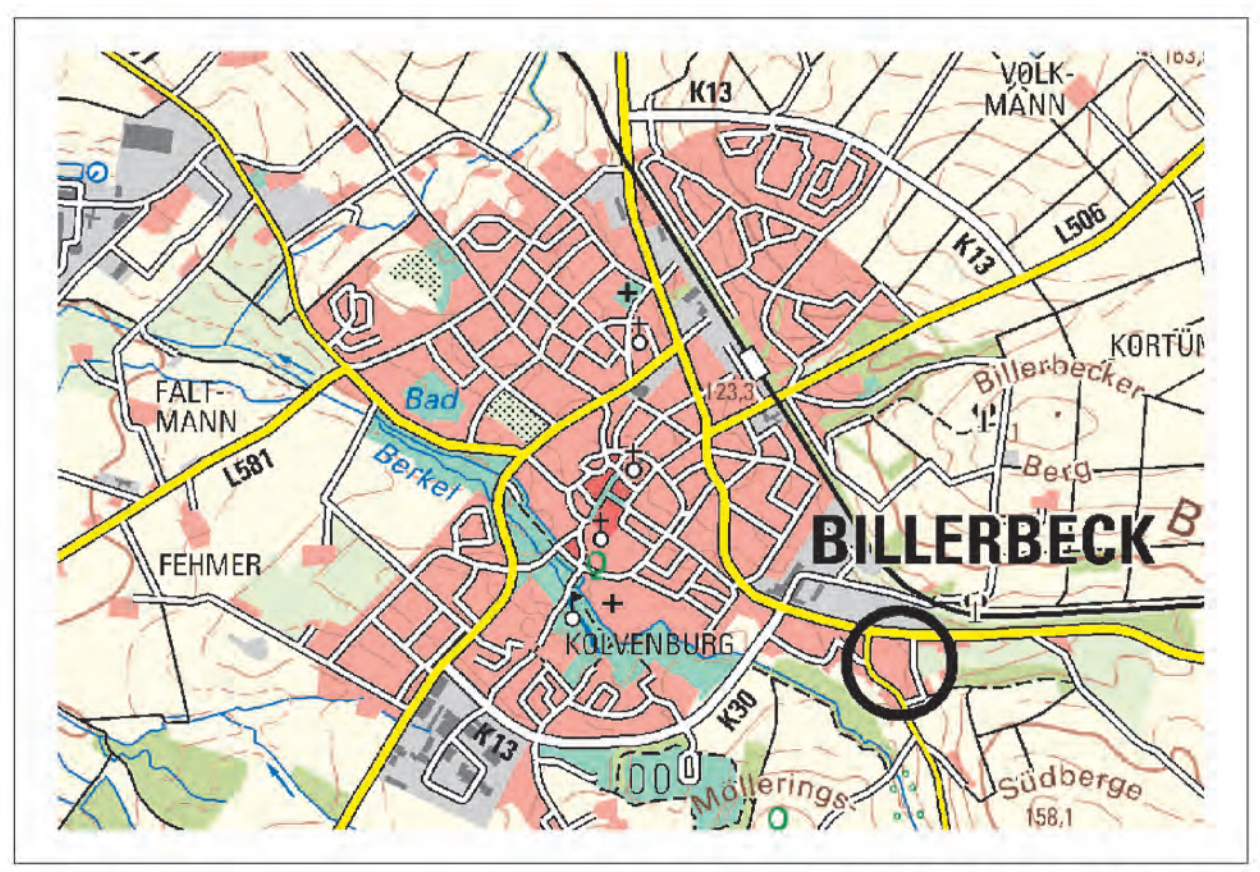
**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) - in der zuletzt geänderten Fassung -

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) - in der zuletzt geänderten Fassung -

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

## HINWEISE mit den ergänzenden Hinweisen der 1. Änderung

- Denkmalschutz**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verformungen 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). Bei Erarbeiten können paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden.  
1. Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig, (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48161 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.  
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- Kampfmittel**  
Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbesetzungsdienst Westfalen-Lippe zu verständigen.
- Altlasten**  
301-Bi 26 Teilfläche 1 und 2 (T1 und T2): Ehemalige Eigenverbrauchstankstelle, T1 oberirdischer Tank und T2 unterirdischer Tank. Beide Tanks wurden 2003 im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zum Baugebiet entfernt. Bekannte lokale Verunreinigungen wurden im Zuge des Rückbaus saniert. Gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für NRW (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld mitzuteilen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben sich aus § 9 Abs. 1 Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 3 Abs. 1 und 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Soweit sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.
- Artenschutz**  
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Geböhrfällungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09. eines Jahres durchzuführen. Bei einem Abriss von Gebäuden sind artenschutzrechtliche Konflikte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld auszuschließen.
- Einsichtnahme Unterlagen**  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird -DIN- Normen (DIN 4109 & 45691, sowie Gutachten und VDI- Richtlinien anderer Art- können diese im Rathaus der Stadt Billerbeck, Markt 1, 48727 Billerbeck innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen



Stadt Billerbeck

**Bebauungsplan  
"Nottulner Straße"  
1. Änderung**

Maßstab 1:500

0m 10m 20m 50m

Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Billerbeck  
Fachbereich Plänen und Bauen  
Ursprungsplan, rechtskräftig geworden mit  
Bekanntmachung vom 1. April 2004  
1. Änderung  
Billerbeck, im Oktober 2019

Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 3. März 2020