

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

WA1 / 2 WO Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
 - bei einer Grundstücksbebauung mit mehr als einem Wohngebäude ist die Grenze des § 9 Abs. 1 Ziff. 8 BauGB und bei der Errichtung von Wohngebäuden auf einer gemeinsamen Grenze als Doppelhaus ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.
 Über die dem WA zugeordnete Ziffer werden den einzelnen Bereichen des Planungsbereichs unterschiedliche gestalterische Festsetzungen zugeordnet.

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 II Zahl der Vollgeschosse zwingend
 0,4 Grundflächenzahl

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

□ offene Bauweise
 △ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 — Baugrenze

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

geplante Straßenverkehrsfläche
 vorhandene Straßenverkehrsfläche
 K 13n Kreisstraße
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Rad- und Fußweg
 Straßenbegleitgrün/Straßenenseitengraben

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

öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche/Spielfläche
 Bindung für die Erhaltung eines Baumes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Immissionsschutzwall - Höhe ca. 2,50 Metern
 Bepflanzung muss mit heimischen Laubbäumen erfolgen

6. Sonstige Planzeichen

Sichtfeld:
 Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m gemessen ab Fahrbahnoberkante nicht überschreiten (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 NA 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

7. Nachrichtliche Übernahme

vorhandene Flurstücksgrenze
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 unterirdische Hauptversorgungsleitung (Mitteldruckgasleitung)
 vorhandene Gebäude
 Gebäude- als Bebauungsvorschlag

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

WA1 Für alle Grundstücke, bei denen die Festsetzung WA 1 ergänzt ist, gelten die nachfolgenden Gestaltungsfestsetzungen.
 38° - 45° Dachneigung- als Mindest- und Höchstmaß
 -untergeordnete Dachflächen dürfen eine andere Dachneigung haben-
 zulässige Hauptfriesrichtung
 Vorgartenfläche

Dächer
 Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis 1,50 m und gegeneinander versetzte Putzdächer. Der Versatz zwischen den beiden Putzdächern darf 1,50 m nicht überschreiten.
 Dachgauben müssen zu Außenwänden, von Gefällen und Kehlen sowie vom First einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten.
 Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 7,00 m begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden. Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Fußsohle.
 Drempl sind nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Die Dremplhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußsohle.
 Zur Dachdeckung dürfen allein rote Dachpfannen in den Farbtönen naturrot oder ziegelrot nach Angabe der Pfannenhersteller verwendet werden.
 Sofern Pfannenhersteller abweichende Farbzeichnungen verwenden, die jedoch den überwiegend gebräuchlichen Farbtönen naturrot und ziegelrot entsprechen, so können solche Rottöne ausnahmsweise zugelassen werden.
 Die Anlegung von Sonnenkollektoren in den Dachflächen ist auch in abweichenden Farbtönen zulässig.

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

Außenwandflächen

Alle Außenwandflächen sind in matten Sichtmauerwerk oder Putz auszuführen. Untergeordnete Flächen - bis 20% der Außenwandfläche - können in anderem Material ausgeführt werden. Fachwerkmauern sind unzulässig.
 Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in dem gleichen Außenmaterial auszuführen.
 WA1a Für alle Grundstücke, bei denen die Festsetzung WA 1 um den Buchstaben a ergänzt ist, dürfen die Außenwandflächen (auch der Garagen) nur in Holz ausgeführt werden. Darüberhinaus ist Fachwerk zugelassen.

WA2 Für alle Grundstücke, bei denen die Festsetzung WA 2 ergänzt ist, gelten die nachfolgenden Gestaltungsfestsetzungen.
 8° - 22° Dachneigung- als Mindest- und Höchstmaß
 -max. 50% der Dachflächen dürfen eine andere Dachneigung haben-
 zulässige Hauptfriesrichtung
 Vorgartenfläche

Dächer

Zulässig sind Satteldächer und Putzdächer. Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB können auch andere Dachformen zugelassen werden.
 Dachgauben und andere Dachausbauten sowie Drempl sind unzulässig.
 Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 7,00 m begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden. Die maximale Traufhöhe wird auf 5,50 m begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante Fußsohle.
 Zur Dachdeckung dürfen allein rote Dachpfannen in den Farbtönen naturrot oder ziegelrot nach Angabe der Pfannenhersteller verwendet werden.
 Die Anlegung von Sonnenkollektoren in den Dachflächen ist auch in abweichenden Farbtönen zulässig.
 Sofern Pfannenhersteller abweichende Farbzeichnungen verwenden, die jedoch den überwiegend gebräuchlichen Farbtönen naturrot und ziegelrot entsprechen, so können solche Rottöne ausnahmsweise zugelassen werden.
 Abweichend sind aus ökologischen/energiesparenden Gründen auch andere Dachdeckungen zulässig, wie begrünzte Dächer oder Glasdächer.

Oberkante Erdgeschossfußboden
 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,25 m über der fertigen Straßoberfläche liegen. Abweichungen können aufgrund der gegebenen Topographie von der Stadt Billerbeck bzw. im Einvernehmen mit der Stadt Billerbeck zugelassen werden.

Außenwandflächen
 Alle Außenwandflächen dürfen allein in Holz oder Putz ausgeführt werden. Untergeordnete Flächen - bis 25% der Außenwandfläche - sind auch in Zinkblech zulässig.
 Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in dem gleichen Außenmaterial auszuführen.

Für alle wa - Bereiche gilt:
 Überschreitung der Baugrenzen
 Untergeordnete eingeschossige Bauteile, wie Wintergärten, mit einer max. Höhe von 3,00 m gemessen vom Erdgeschossfußboden dürfen als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB auf einer Länge von max. 5,00 m bis zu 1,50 m über die Baugrenze treten.
 Vorgärten
 Innerhalb der Vorgartenflächen dürfen feste Einfriedigungen 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 zu gestalten. Sie dürfen allein durch Zufahrten unterbrochen werden. Die Anlegung von Stellplätzen ist in den Vorgartenflächen unzulässig.

Begrünung von Wandflächen und Einfriedigungen
 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle Außenwände baulicher Anlagen sowie Zaunanlagen und andere Einfriedigungen der Grundstücke über 0,80 m, welche zwei Meter oder weniger von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Sofern ausreichend Pflanzfläche vorhanden ist, kann auch eine Bepflanzung mit einer Hecke o.ä. vorgenommen werden.

Stellplätze
 Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz herzustellen.
 Garagen und Carports
 Garagen und Carports sind auch mit abweichenden Dachneigungen sowie mit einem Grundach zulässig.

Überschreitung der Grundflächenzahl
 Für Grundstücke über 500 qm Grundstücksfläche ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 um 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig. Bei der Ermittlung sind gepflasterte Flächen wie Zufahrten und Terrassen mitzurechnen.

9. Textliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen insgesamt ausgeschlossen.
 Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 250 qm festgelegt.
 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gesondert für Nebenanlagen, Garagen und Carports ausgewiesenen zusätzlichen Flächen zulässig.
 Vor Garagen ist zur Erschließungsstraße hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Ein Garten-Carport muss pro Grundstück mit bis zu 7,5 qm Grundfläche darf auch außerhalb der festgesetzten Fläche liegen.

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

Hinweise
 Bei Bodenentgriffen können Bodenkennwerte (kulturspezifische Bodenunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennwerten 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.

Immissionsschutz
 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung der Lüftung auch bei geschlossenen Fenstern, der Einbau schalldämmter Lüftungen in den nördlich, west- und östlichen Gebäudesetten an den Gebäuden entlang der K 13n empfohlen wird.



Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: November 2000) und die Recuranzfreiheit der Planung.
 Coesfeld,
 Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 27. März 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberlau III" beschlossen.

Billerbeck, 28. März 2001
 Bürgermeister Koch Schriftführerin Freickmann

Hinweis: Anstalt der Stadt Billerbeck vom 23. April 2001
 Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 27. November 2000 nach Ausschlag der Planung vom 13. November 2000 bis zum 27. November 2000 (einschließlich).

Billerbeck, 28. November 2000
 Bürgermeister Koch Schriftführerin Freickmann

Hinweis: Anstalt der Stadt Billerbeck vom 9. November 2000
 Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit Anschriften vom 8. Februar 2001

Billerbeck, 9. Februar 2001
 Bürgermeister Koch Schriftführerin Freickmann

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Entwurf der Begründung wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 27. März 2001 für die öffentliche Auslegung gebilligt.
 Billerbeck, 28. März 2001
 Bürgermeister Koch Schriftführerin Freickmann

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom 27. März 2001 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen und zwar vom 30. April 2001 bis zum 1. Juni 2001 (einschließlich).
 Billerbeck, 5. Juni 2001
 Bürgermeister Koch Schriftführerin Freickmann

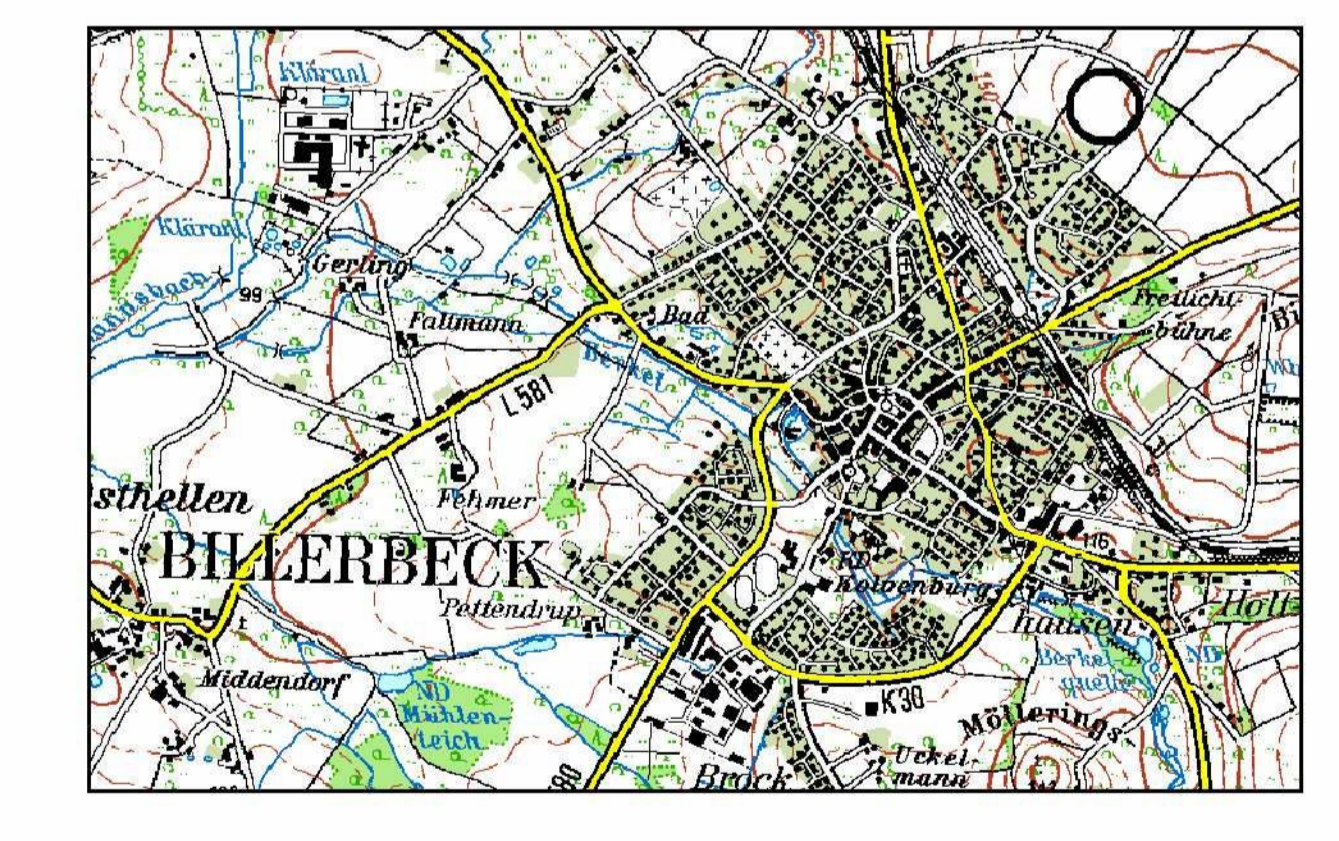
Hinweis: Anstalt der Stadt Billerbeck vom 23. April 2001
 Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgeregerter Anregungen (§§ Abs. 2 BauGB) gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie den §§ 7 und 41 GO NW vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am 3. Juli 2001 als Satzung beschlossen worden.

Es wurde gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächenutzungsplan entwickelt worden ist.
 Billerbeck, 4. Juli 2001
 Bürgermeister Koch Schriftführerin Freickmann

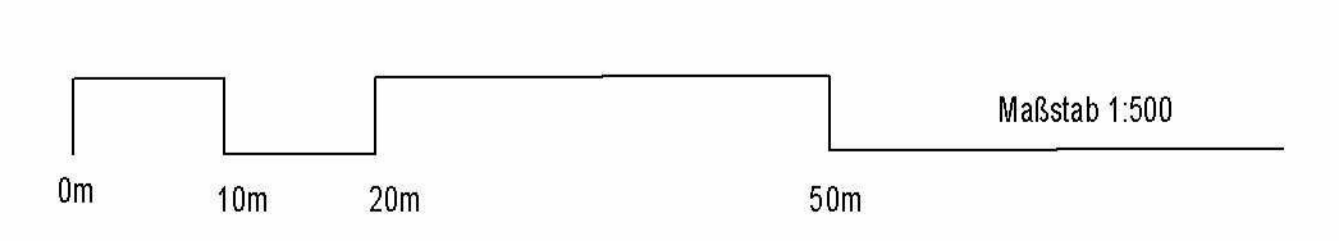
Hiermit fertige ich den Bebauungsplan "Oberlau III" aus.
 Billerbeck, 4. Juli 2001
 Bürgermeister Koch Schriftführerin Freickmann

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan "Oberlau III" 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, 2. August 2001
 Bürgermeister Koch

Hinweis: Anstalt der Stadt Billerbeck vom 2. August 2001



Stadt Billerbeck
 Bebauungsplan
 "Oberlau III"



Aufgestellt:
 Stadtverwaltung Billerbeck
 Fachbereich Planen und Bauen
 Billerbeck, im Januar 2001
 geändert im März 2001

Rechtskräftig geworden im August 2001

Rechtsgrundlagen
 § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1984 (GV NW S. 886/GV NW 223) - in der zur Zeit geltenden Fassung.
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1987 (BGBl. I S. 2141) - in der zur Zeit geltenden Fassung.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 12/20/GBl. II 213-12) - zuletzt geändert durch Artikel 6 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
 Bundesdenkmalpflegegesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1989 (BGBl. I S. 2894) - in der zur Zeit geltenden Fassung.
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planbereichs (Planbereichsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 36).
 § 88 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 1. März 2000 (GV NW Nr. 5/2000) - in der zur Zeit geltenden Fassung.