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 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

Über die dem WA zugeordneten Ziffer werden den einzelnen Bereichen des Plangebietes 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)

o — offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

geplante Straßenverkehrsfläche

vorhandene Straßenverkehrsfläche

K 13n — Kreisstraße

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Rad- und Fußweg

Straßenbegleitgrün/Straßenseitengraben

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 Laubhölzern erfolgen

6. Sonstige Planzeichen

Sichtfeld:
Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden 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 um die Ziffer 1 ergänzt ist, gelten die nachfolgenden Gestaltungsfestsetzungen.

38°- 45° — Dachneigung- als Mindest- und Höchstmaß
- untergeordnete Dachflächen dürfen eine andere Dachneigung haben-

zulässige Hauptfirstrichtung

Vorgartenfläche

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.
Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 9,00 m begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden.
Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußpfette.
Zur Dacheindeckung dürfen allein rote Dachpfannen in den Farbtönen naturrot oder ziegelrot nach Angabe der Pfannenhersteller verwendet werden.
Sofern Pfannenhersteller abweichende Farbbezeichnungen verwenden, die jedoch den überwiegend gebräuchlichen Farbtonangaben naturrot und ziegelrot entsprechen, so können solche Rottöne als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB 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 Straßenoberfläche 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 mattem Sichtmauerwerk oder Putz auszuführen.
Untergeordnete Flächen -bis 20% der Außenwandfläche - können in anderem Material ausgeführt werden. Fachwerkhäuser sind unzulässig.
Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in dem gleichen Außenmaterial auszuführen.

WA1a — Für alle Grundstücke, bei denen die Festsetzung WA1um 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 um die Ziffer 2 ergänzt ist, gelten die nachfolgenden Gestaltungsfestsetzungen.

8°- 22° — Dachneigung- als Mindest- und Höchstmaß
- max. 50% der Dachfläche dürfen eine andere Dachneigung haben-

zulässige Hauptfirstrichtung

Vorgartenfläche

Dächer

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer.
Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB können auch andere Dachformen zugelassen werden.
Dachgauben und andere Dachausbauten sowie Drempel 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 Erdgeschoss-fußboden bis zur Oberkante Fußpfette.
Zur Dacheindeckung 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 Farbbezeichnungen verwenden, die jedoch den überwiegend gebräuchlichen Farbtonangaben naturrot und ziegelrot entsprechen, so können solche Rottöne ausnahmsweise zugelassen werden.
Abweichend sind aus ökologischen/energiesparenden Gründen auch andere Dacheindeckungen zulässig, wie begrünte Dächer oder Glasdächer.

Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,25 m über der fertigen Straßenoberfläche erreichen. 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 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 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 Einfriedungen der Grundstücke über 0,80 m, welche zwei Meter oder weniger von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, mit Kletterpflanzen zu beranken. 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 Gründach 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 Staurraum von 5 m einzuhalten.
Ein Garten-/Gerätehaus 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 begrünte 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 Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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.

Immissionsschutz

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

Rechtsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung 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 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 Investitionserleichertungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGB1 S. 2994),- in der zur Zeit 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)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) vom 1. März 2000 (GV NRW. S. 256) - in der z.Zt. geltenden Fassung-

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: November 2000) und die Redunanzfreiheit 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: Amtsblatt 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 Aushang der Planung vom 13. November 2000 bis zum 27. November 2000 (einschließlich)

Billerbeck, 28. November 2000

Bürgermeister Koch _____ Schriftführerin Freickmann _____

Hinweis: Amtsblatt 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 Anschreiben 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 ausgelegen und zwar vom 30. April 2001 bis zum 1. Juni 2001 (einschließlich).

Billerbeck, 5. Juni 2001

Bürgermeister Koch _____ Schriftführerin Freickmann _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 23. April 2001

Dieser Bebauungsplan 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 3. Juli 2001 als Satzung beschlossen worden.
Es wurde gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan 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: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 2. August 2001