

# Zeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
(s. Textliche Festsetzungen Nr. 1)

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

O,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
TH maximal zulässige Traufhöhe (s. Textliche Festsetzung Nr. 3)  
GH maximal zulässige Gebäudehöhe (s. Textliche Festsetzung Nr. 3)

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

o offene Bauweise  
Baugrenze (s. Textliche Festsetzung Nr. 4)

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

Straßenverkehrsfläche

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

Private Grünfläche: Stellplätze, Garagen/Carports und Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 BauNVO in diesem Bereich unzulässig. Versiegelungen sind nur für Gehwege zulässig. Diese sind ohne technische Einrichtungen über die belebte Bodenzone zu entwässern.

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Erhalt von Böschungs- und Geländekanten und deren Gehölzbeständen im Sinne des Berkelauschutzprogrammes - keine öffentliche Grünfläche -

Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Naturschutzgebiet

Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet)

Lückenlose Anpflanzung einer Hecke mit einer Höhe von ca. 0,80m, welche nur durch Zufahrten und Zugänge unterbrochen werden darf.

## 7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Stellplätze (s. Textliche Festsetzung Nr. 5)

## 8. Nachrichtliche Übernahme

vorhandene Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

unterirdische Hauptversorgungsleitung hier: Mittel- und Ferngasleitung (ungenau Darstellung)

Maßangabe in Metern

gesetzlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet

KD 106.30 Kanaldeckelhöhe in Meter über Normalhöhennull

## 9. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

Vorgartenfläche (private Grünfläche) In den Vorgartenflächen dürfen neue Stellplätze sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht errichtet werden. Innerhalb der Vorgartenfläche dürfen feste Einfriedungen wie z.B. Zäune, Mauern, Hecken nur eine Höhe von max. 0,80m haben. Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen allein durch Zufahrten und Zugänge unterbrochen werden.

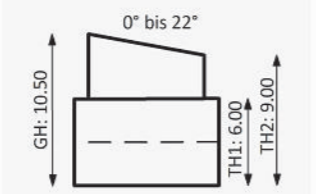
Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (zu Dächern s. auch Gestalterische Festsetzungen)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Osterwicker Straße“ vom 26.03.2002 Maßstab ca. 1 : 500

### Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen insgesamt ausgeschlossen.
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,25 m über der fertigen Straßenoberfläche liegen. Der Bezugspunkt ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, angegeben durch den Planeintrag der Kanaldeckelhöhe. Abweichungen können aufgrund der gegebenen Topographie oder aufgrund von Änderungen in der Straßenplanung im Rahmen der Erschließung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.
- Die Traufhöhe 1 (TH1) wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt Außenwandoberfläche Oberkante Dachhaut.  
Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen wird: TH1 gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante der Geschossdecke des zweiten Vollgeschosses. Brüstungen und Geländer zur Absturz-sicherung werden nicht berücksichtigt. TH2 gemessen ab Schnittpunkt Außenwandoberfläche und der Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe TH2 ist bei einem Pultdach die tiefer liegende Dachseite. Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Gebäudepunkt.

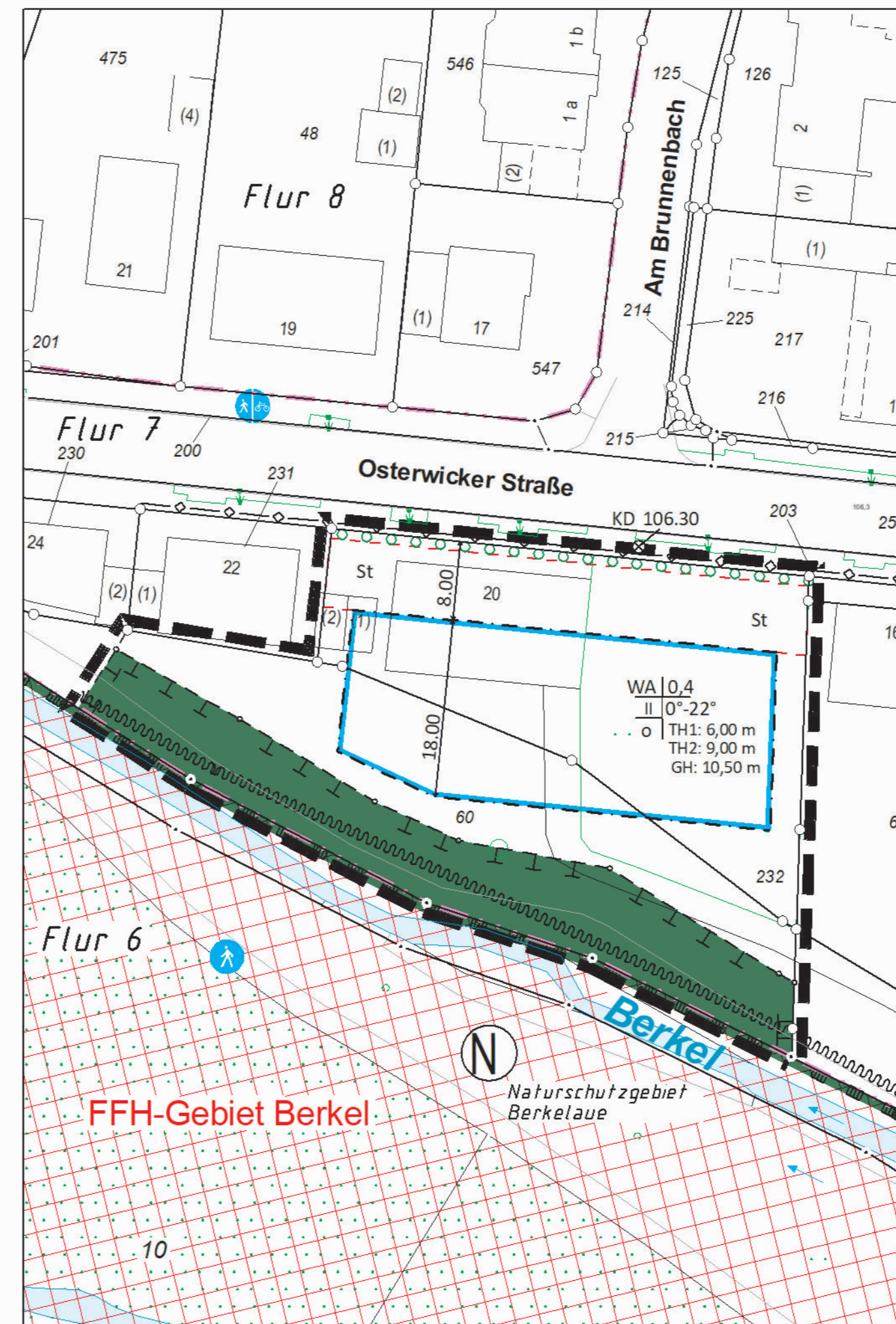


Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach, bzw. das Staffelgeschoss mindestens um 1,00 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen. Auf diesen Versatz kann auf der West- und Ostseite nach § 31 Abs. 1 BauGB verzichtet werden, wenn das Staffelgeschoss in Ost-Westrichtung durch einen oder mehrere Rücksprünge eine sichtbare Fassadengliederung erhält.

- Bauteile, wie Balkone, Wintergärten, Überdachungen von Hauseingängen und Terrassenüberdachungen dürfen als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB bis maximal 1,5 m über die Baugrenze treten, sofern sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Die notwendigen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW bleiben davon unberührt.
- Gebäude wie Garagen, Carports und Abstellräume sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in der Fläche für Stellplätze unzulässig. In diesem Bereich sind zudem Einfriedungen nur bis zu 0,80 cm Höhe zulässig.
- Je vier Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum auf einer ausreichend großen Fläche auf dem den Stellplätzen zugeordneten Baugrundstück zu pflanzen und zu unterhalten.

### Gestalterische Festsetzungen

- Bei Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen sind die Fassaden der Gebäude mindestens alle 20 Meter mit einem mindestens 1 Meter tiefen Versatz zu gliedern. Als Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB kann davon befreit werden, wenn eine vertikale Untergliederung z.B. durch entsprechende Materialwahl erreicht wird.
- Untergeordnete Dachflächen dürfen eine andere Dachneigung haben. Dachaufbauten sind unzulässig.



2. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwicker Straße“ Maßstab 1 : 500

### Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: Mai 2018) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld,

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 4. April 2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwicker Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Billerbeck, 16. April 2019

Die Bürgermeisterin	Schriftführerin
Dirks	Freickmann

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 10. April 2019

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit dem Entwurf der Begründung wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 4. April 2019 für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Billerbeck, 16. April 2019

Die Bürgermeisterin	Schriftführerin
Dirks	Freickmann

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 15. April 2019.

Billerbeck, 16. April 2019

Die Bürgermeisterin
Dirks

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit dem Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Rates vom 4. April 2019 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen und zwar vom 18. April 2019 bis zum 20. Mai 2019 (einschließlich).

Billerbeck, 25. Juli 2019

Die Bürgermeisterin

Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 10. April 2019

Diese Bebauungsplanänderung ist nach Prüfung vorgetragener 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. Juni 2019 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, 25. Juli 2019

Die Bürgermeisterin	Schriftführerin
Dirks	Freickmann

Hiermit fertige ich die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwicker Straße“ aus.

Billerbeck, 25. Juli 2019

Die Bürgermeisterin

Dirks

Billerbeck, 26. Juli 2019

Die Bürgermeisterin
Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 26. Juli 2019

### 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen - Lippe zu verständigen.

### Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Zum Schutz planungsrelevanter Vogelarten dürfen Gehölzentrfernungen und die Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 1.03. - 30.09. eines jeden Jahres erfolgen.

### Nachrichtlich übernommen:

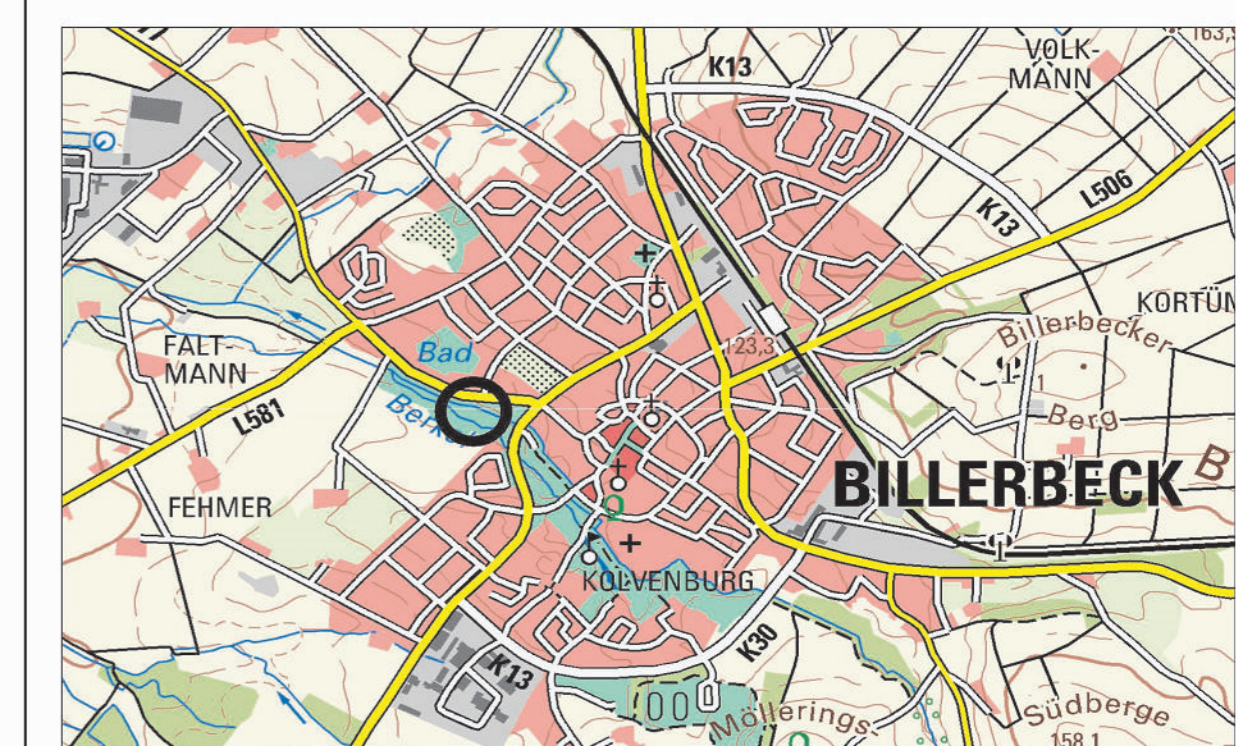
Ordnungsbehördliche Verordnung vom 25.11.2011 zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Berkel, Ölback, Moorbach und Honigbach im Regierungsbezirk Münster (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Münster vom 09.12.2011, Nr. 49)

Naturschutzgebiet Berkelaue (DE-4008-301) gemäß Detailkarte zum Landschaftsplan Baumberge-Nord, rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 15.10.2015

Schutzausweisung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) gem. § 48c Landschaftsschutzgesetz NRW, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

### Rechtsgrundlagen

- §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - in der zurzeit 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) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 411) - in der zurzeit geltenden Fassung -



Stadt Billerbeck

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwicker Straße“



Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Billerbeck  
Fachbereich Planen und Bauen  
Billerbeck, im März 2019



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 26. Juli 2019