

# Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

- WA oder WA1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Über die dem WA zugeordnete Ziffer I werden diesem Bereich des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen zugeordnet.
- WA / 2 WO** Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- WA / 3 WO** - je Wohngebäude sind nicht mehr als 3 Wohnungen zulässig -

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

- 38° - 45°** Dachneigung - als Mindest- und Höchstmaß  
- untergeordnete Dächern dürfen eine andere Dachneigung haben -
- ← zulässige Hauptfirstrichtung
- Vorgartenfläche  
Innerhalb der Vorgartenflächen dürfen keine baulichen Anlagen wie Garagen/Carports oder Abstellräume errichtet werden.

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

- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH 3,75 m** maximal zulässige Traufhöhe in Metern:  
Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Scheitelpunkt des Assenmauerwerkes mit der Oberkante Dachstuhl.
- FH 9,00 m** maximal zulässige Firsthöhe in Metern:  
Die maximale Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden.
- 0,4** Grundflächenzahl

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

- a** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise  
Nähere Bestimmung: Gebäude müssen bei Nennrichtung wie der heutige Bestand, also auf der Grenze oder mit Grenzabstand nach § 6 bzw. § 31 BauO NRW, errichtet werden.
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Baugrenze
- Baulinie

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

- vorhandene Straßenverkehrsfläche

## 5. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 6. Nachrichtliche Übernahme

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- unterirdische Hauptversorgungsleitungen
- unterirdische Hauptwasserleitungen
- vorhandene Gebäude
- Gebäude- als Bebauungsvorschlag
- vorhandene Geländehöhe über N.N. in Metern

## 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/SGV 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 Investitionsleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) -
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. S. 2994) - in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 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

## Außenwandflächen

Alle Außenwandflächen sind in matten Sichtmauerwerk oder Putz auszuführen. Untergordnete Flächen - bis 20% der Außenwandfläche - können in anderem Material angeführt werden. Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in dem gleichen Außenmaterial auszuführen.

## 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.

## Garagen und Carports

Garagen und Carports sind auch mit abweichenden Dachneigungen sowie mit einem Grundstück zulässig. Garagen und Carports müssen, wenn sie parallel zu Verkehrsflächen oder mit Geh-, und Fahrrechten belasteten Flächen liegen einen Mindestabstand von 50 cm zu diesen einhalten.

## Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Krüppeldachstühle mit Abwalmungen im Giebelbereich bis 1,50 m und gegeneinander versetzte Pultdächer. Der Versatz zwischen den beiden Pultdächern darf 1,50 m nicht überschreiten. Zur besseren Nutzung des Dachraumes sind Dachstühle und Dachputzen unzulässig. Zur Dachabdichtung dürfen rote, braune und schwarze Dachputzen verwendet werden. Dachabdeckungen 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 Festsetzung WA mit der Ziffer I ergänzt ist, gehen zudem nachfolgende Gestaltungsfestsetzungen:

Dachputzen müssen zu Außenrändern, von Giebeln und Kehlen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Pro Dachseite dürfen sich Dachputzen und Dachausbauten über max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge erstrecken. Wenn Dachputzen und Dachausbauten mit einem Mindestabstand von 2,00 m voneinander errichtet werden, dürfen sie zusammen 1/2 der jeweiligen Dachlänge erreichen.

## 8. Textliche Festsetzungen

### Stellplätze

Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz herzustellen.

### Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen insgesamt ausgeschlossen. Für WA 3 (Grundstück Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 15, Flurstück 96) kann in begründeten Einzelfällen für die vorhandene Halle eine Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ausnahmsweise zugelassen werden.

### Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße wird für Einzelhäuser auf mindestens 400 qm und bei Doppelhaushälften auf 250 qm festgelegt. In begründeten Fällen, insbesondere im Bereich der Josefstraße und seiner Hinterlandsbebauung können Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.

### Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von nicht bebauten Grundstücksflächen (z.B. Gartenflächen, Terrassen, Zufahrten) ist bei Neuanlage oder wesentlicher Änderungen ohne technische Einrichtungen über die belebte Boderzone auf dem Grundstück zu versickern (z.B. über eine unbefestigte begrüzte Fläche).

### Überschreitung der Grundflächenzahl

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

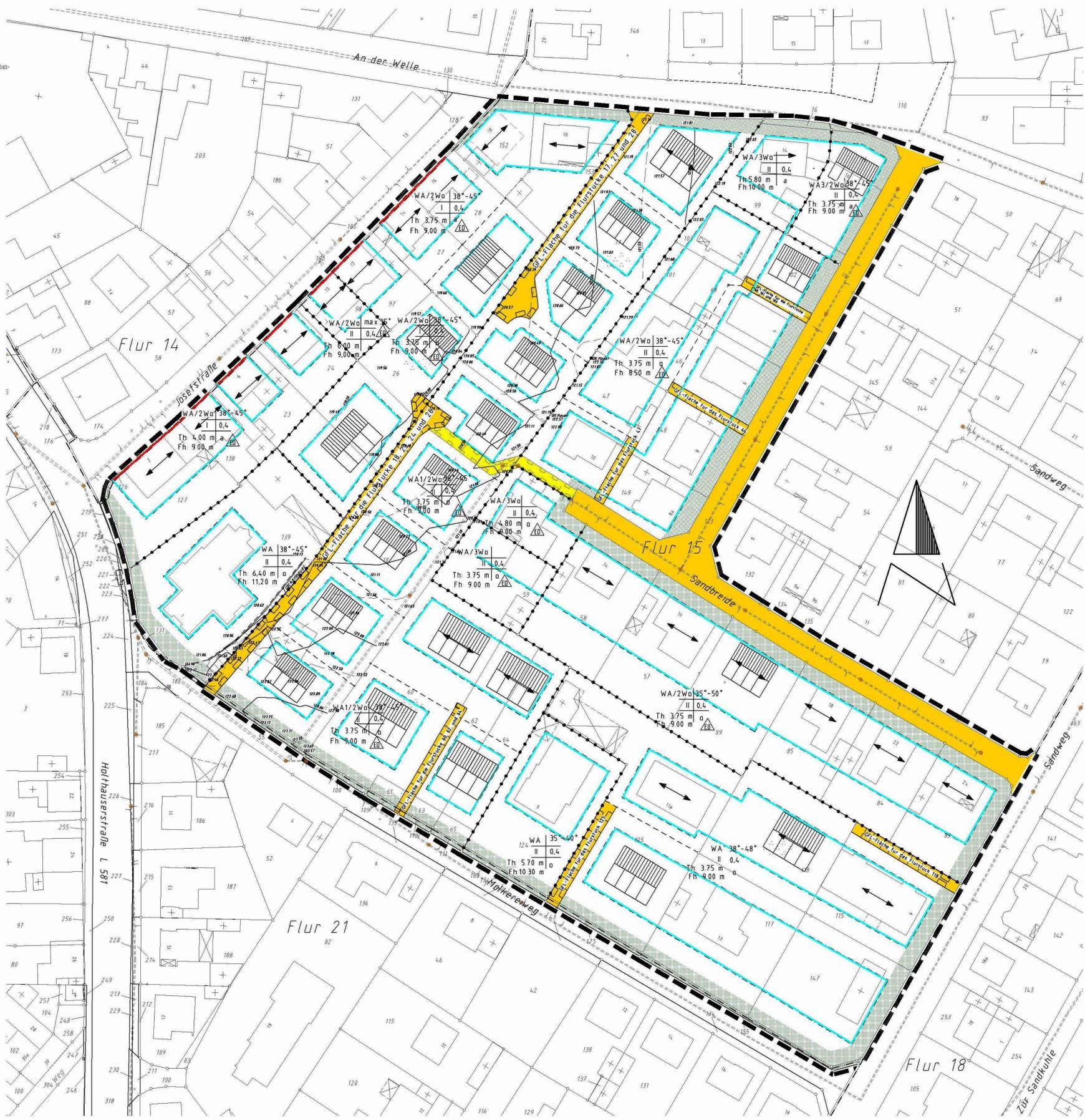
### Teilungsgenehmigung § 19 BauGB

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

## 9. Hinweise

Bei Bodengriffen können Bodendenkmal- oder kulturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauerwerk, Einzelteile oder auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenschichten) 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).

Bodeneingriffe Baubarbeiten sollen mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel ankommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.



## Aufstellungsverfahren

Ich bestätige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Längenschaftskatasters: Dezember 2002) und die Reduzierbarkeit der Planung.

Coschik,

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 30. März 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sandbreite/Josefstraße" beschlossen.

Billerbeck, 31. März 2004

Bürgermeister: Koch Schriftführer: Freikmann

Hinweis: Anstalt der Stadt Billerbeck vom 1. April 2004

Die öffentliche Unterrichtung der Bürger über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 8. Oktober 2003 nach Auslegung der Planung vom 23. September 2003 bis zum 8. Oktober 2003 (einschließlich).

Billerbeck, 31. März 2004

Bürgermeister: Koch Schriftführer: Freikmann

Hinweis: Anstalt der Stadt Billerbeck vom 1. September 2003

Die Abstimmung mit dem benachbarten Gemeindeplan gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Anordnungen vom 19. Dezember 2003

Billerbeck, 19. Dezember 2003

Bürgermeister: Koch Schriftführer: Freikmann

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Entwurf der Begründung wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 30. März 2004 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgestellt und zwar vom 13. April 2004 bis zum 13. Mai 2004 (einschließlich).

Billerbeck, 31. März 2004

Bürgermeister: Koch Schriftführer: Freikmann

Hinweis: Anstalt der Stadt Billerbeck vom 1. April 2004

Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgerevisierter Ausfertigungen (§ 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. Mai 2004 als Sitzung beschlossen worden.

Es wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgesetzt, dass der Bebauungsplan mit dem Flächenutzungsplan entwickelt werden ist.

Billerbeck, 28. Mai 2004

Bürgermeister: Koch Schriftführer: Freikmann

Hinweis: Anstalt der Stadt Billerbeck vom 13. April 2004

Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgerevisierter Ausfertigungen (§ 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. Mai 2004 als Sitzung beschlossen worden.

Es wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgesetzt, dass der Bebauungsplan mit dem Flächenutzungsplan entwickelt werden ist.

Billerbeck, 28. Mai 2004

Bürgermeister: Koch Schriftführer: Freikmann

Hinweis: Anstalt der Stadt Billerbeck vom 13. April 2004

Hiermit fertige ich den Bebauungsplan "Sandbreite/Josefstraße" aus.

Billerbeck, 28. Mai 2004

Bürgermeister: Koch Schriftführer: Freikmann

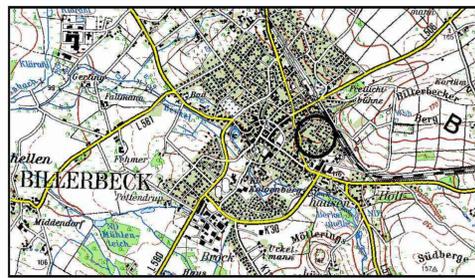
Hinweis: Anstalt der Stadt Billerbeck vom 23. August 2004

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde erteillich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan "Sandbreite/Josefstraße" 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 § 17 Abs. 1 Satz 1 GO NRW wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Billerbeck, 23. August 2004

Bürgermeister: Koch Schriftführer: Freikmann

Hinweis: Anstalt der Stadt Billerbeck vom 23. August 2004



Stadt Billerbeck

Bebauungsplan  
"Sandbreite/Josefstraße"



Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Billerbeck  
Fachbereich Planen und Bauen  
Billerbeck, im Dezember 2003  
geändert im März 2004



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 23. August 2004