

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.

Außenwandflächen

Alle Außenwandflächen sind in matten Sichtmauerwerk oder Putz auszuführen. Untergeschoßflächen - bis 20% der Außenwandfläche - können in anderem Material angefertigt 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 Fahrwegen belasteten Flächen liegen einen Mindestabstand von 50 cm zu diesen einhalten.

Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Krüppeldachstiele mit Abwalmungen im Giebelbereich bis 1,50 m und gegenseitig versetzte Pultdächer. Der Versatz zwischen den beiden Pultdächern darf 1,50 m nicht überschreiten.

Zur besseren Nutzung des Dachraums sind Dachstühle und Dachputzen zulässig. 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 Außenrinnen, 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 Dachfläche erstrecken. Wenn Dachputzen und Dachausbauten mit einem Mindestabstand von 2,00 m voneinander errichtet werden, dürfen sie zusammen 1/2 der jeweiligen Dachfläche 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 Doppelhaushäusern auf 250 qm festgelegt. In begründeten Fällen, insbesondere im Bereich der Josefstraße und seiner Hinterlandbebauung können Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von nicht bebauten Grundstücksflächen (z.B. Gartenflächen, Terrassen, Zufahrten) ist bei Neuerstellung oder wesentlicher Änderung ohne technische Einrichtungen über die belebte Bepflanzungszone 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.

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 Neuerstellung 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) -
- Bodenschutzgesetz 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 Planinhalts (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



Aufstellungsverfahren

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

Billerbeck, 31. März 2004
 Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____
 Koch _____ Preikmann _____

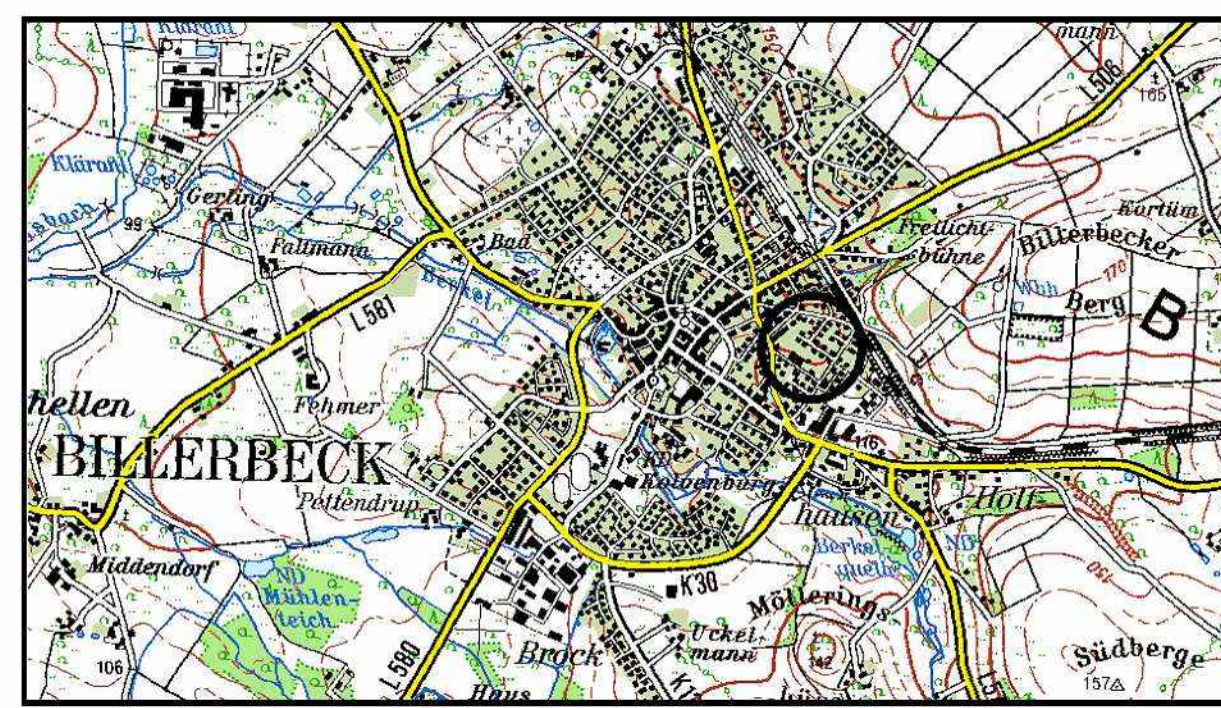
Billerbeck, 19. Dezember 2003
 Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____
 Koch _____ Preikmann _____

Billerbeck, 31. März 2004
 Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____
 Koch _____ Preikmann _____

Billerbeck, 14. Mai 2004
 Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____
 Koch _____ Preikmann _____

Billerbeck, 28. Mai 2004
 Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____
 Koch _____ Preikmann _____

Billerbeck, 23. August 2004
 Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____
 Koch _____ Preikmann _____



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