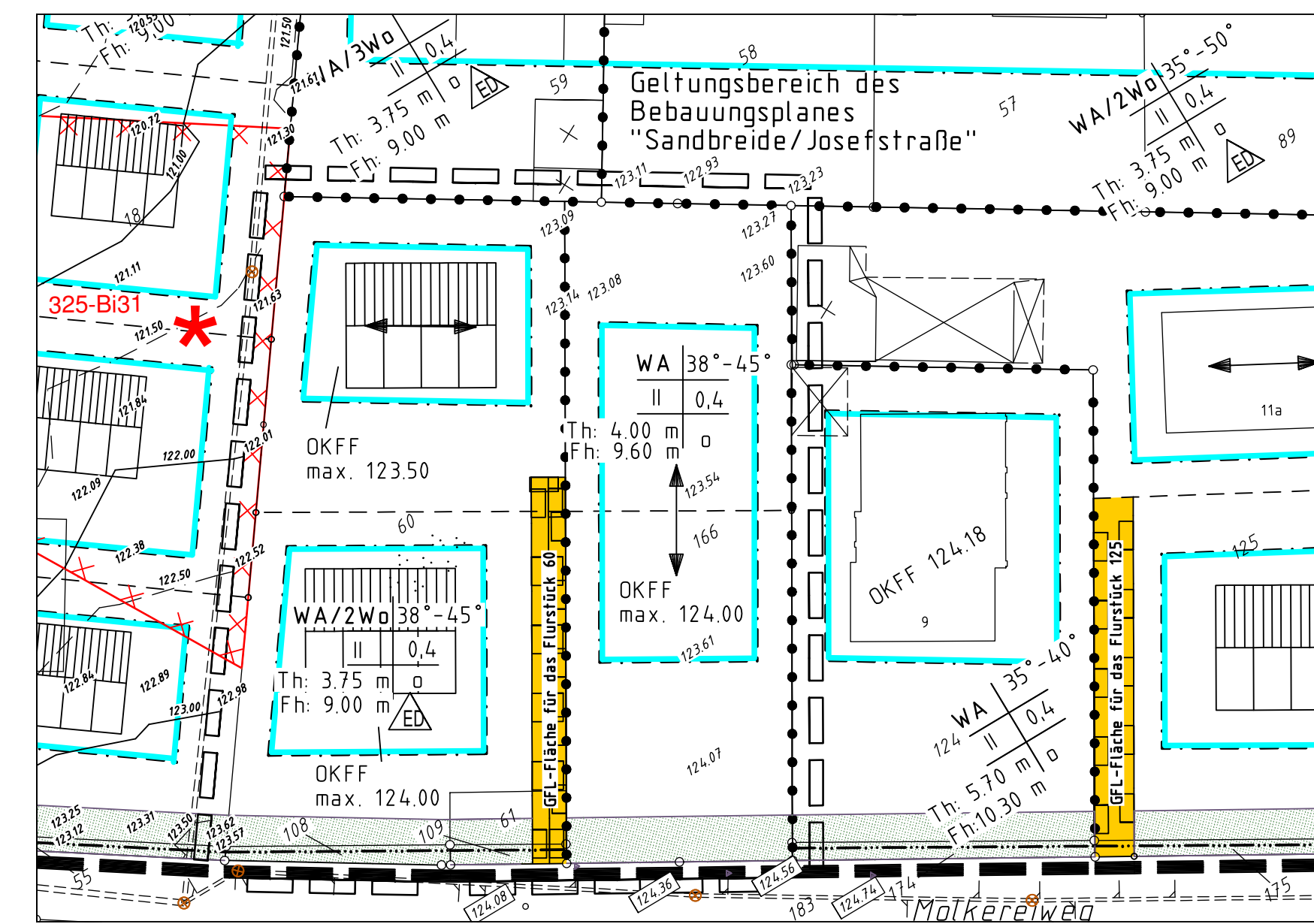
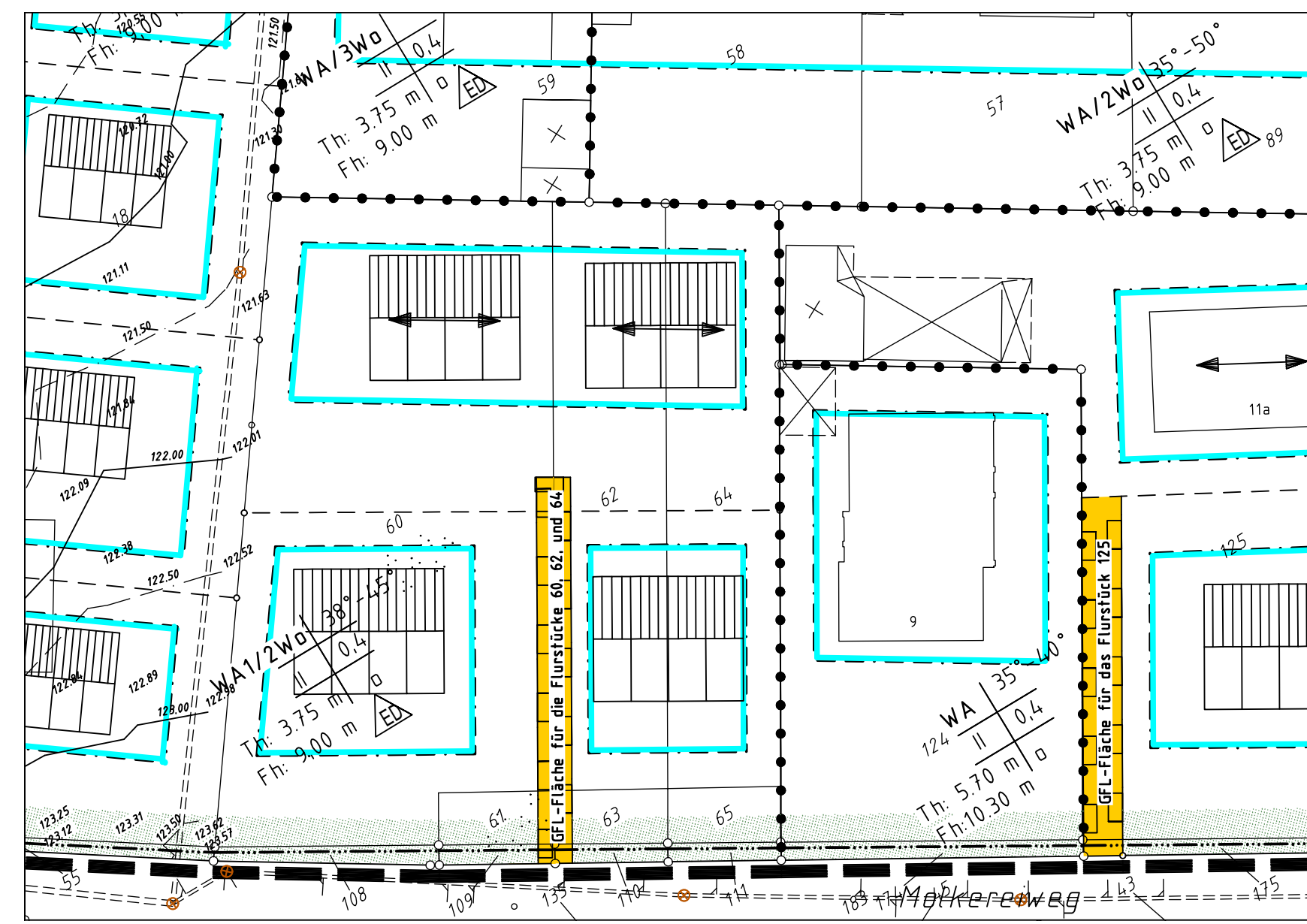
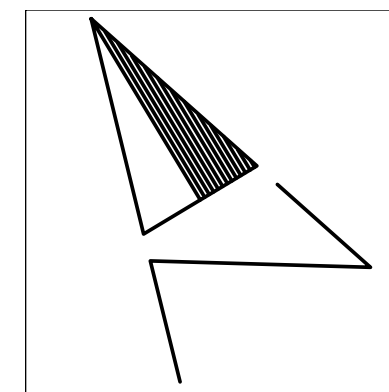


Zeichenerklärung

- (gemäß BauNVO und § 9 BauGB)
- 1. Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
s. Textliche Festsetzung Nr. 1
- WA/2Wo Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- OKFF max. 124,00 m maximal zulässige Höhe fertige Erdgeschossoberkante über Normalhöhennull s. Textliche Festsetzung Nr. 2
- Th: 4,00 m maximal zulässige Traufhöhe in Metern s. Textliche Festsetzung Nr. 2
- Fh: 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe in Metern s. Textliche Festsetzung Nr. 2
- 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)
- vorhandene Straßenverkehrsfläche
- 124,36 Höhenangabe der fertigen Straßenoberkante über Normalhöhennull in Metern
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sandbreide/Josefstraße"
- Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sandbreide/Josefstraße"
- 6. Nachrichtliche Übernahme**
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- ==== unterirdische Hauptabwasserleitungen
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Nebengebäude
- ▨ Gebäude- als Bebauungsvorschlag
- 121,50
121,00 Höhenlinie des natürlichen Geländes
Höhenangabe über Normalhöhennull in Metern



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sandbreide/Josefstraße“ vom 23. August 2004



1. Änderung des Bebauungsplanes „Sandbreide/Josefstraße“

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

- 38° - 45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- untergeordnete Dachflächen dürfen eine andere Dachneigung haben -
- ↔ zulässige Hauptfirstrichtung

Vorgartenfläche
Innerhalb der Vorgartenflächen dürfen keine Gebäude wie Garagen/Carports oder Abstellräume errichtet werden. Zufahrten und Stellplätze sind zulässig.

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

Garagen, Carports und Abstellräume
Garagen, Carports und Abstellräume dürfen von den gestalterischen Festsetzungen abweichen.

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. Zur besseren Nutzung des Spitzbodens sind Dachaufbauten und Dachgauben unzulässig. Zur Dacheindeckung dürfen rote, braune und schwarze Dachpfannen verwendet werden. Dacheindeckungen in anderen Farben (z. B. blau oder gelb) sind unzulässig. Die Anlegung von Sonnenkollektoren in den Dachflächen ist zulässig. Dachgauben müssen zu Außenwänden, von Graten und Kehlen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Pro Dachseite dürfen sich Dachgauben und Dachaufbauten über max. 1/2 der jeweiligen Dachlänge erstrecken.

8. Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen insgesamt ausgeschlossen.
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf die in der Planzeichnung angegebenen OKFF Angaben über Normalhöhennull in Metern nicht überschreiten. 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 wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden.
- Niederschlagswasser von nicht bebauten Grundstücksflächen (z. B. Gartenflächen, Terrassen, Zufahrten) ist bei Neuanlage oder wesentlicher Änderung ohne technische Einrichtungen über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern (z.B. über eine unbefestigte begrünte Fläche).

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters für die 1. Änderung: Juli 2015) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld,

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 29. September 2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sandbreide/Josefstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Billerbeck, 1. Oktober 2015

Bürgermeisterin Dirks
Schriftführerin Freickmann

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 1. Oktober 2015

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 1. Oktober 2015.

Billerbeck, 1. Oktober 2015

Bürgermeisterin Dirks

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung - mit dem Entwurf der Begründung - wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 29. September 2015 für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Billerbeck, 1. Oktober 2015

Bürgermeisterin Dirks
Schriftführerin Freickmann

Die Bebauungsplanänderung hat mit Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom 29. September 2015 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und zwar vom 9. Oktober 2015 bis zum 9. November 2015 (einschließlich).

Billerbeck, 1. Oktober 2015

Bürgermeisterin Dirks

Hinweis im Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 1. Oktober 2015

Diese Bebauungsplanänderung ist nach Prüfung vorgelegter 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 17. Dezember 2015 als Satzung beschlossen worden. Es wurde gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, dass die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Billerbeck, 18. Dezember 2015

Bürgermeisterin Dirks
Schriftführerin Freickmann

Hiermit fertige ich die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sandbreide/Josefstraße" aus.

Billerbeck, 18. Dezember 2015

Bürgermeisterin Dirks

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sandbreide/Josefstraße“ 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 die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Billerbeck, 21. Dezember 2015

Bürgermeisterin Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 21. Dezember 2015

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.

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 zurzeit geltenden Fassung -
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) - in der zurzeit 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) - 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 -
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 49) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) - in der zurzeit geltenden Fassung -

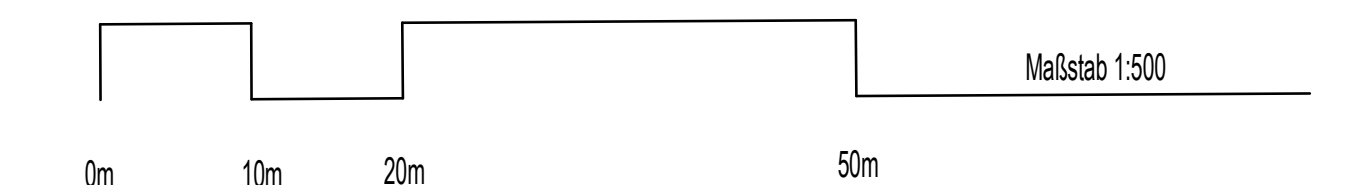
* Altlastenfläche (redaktionell ergänzt mit Ratsbeschluss vom 17. Dezember 2015)

Hinweis: Die horizontale Ausdehnung der Altlast (Altablagung ehemalige Sandgrube) konnte bisher nicht ermittelt werden. Für das Flurstück 60, Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 15 ist daher vor Bebauung eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Laut Gutachten zu den altlastentechnischen Bodenuntersuchungen (Umweltlabor ACB GmbH, Münster, 28. Januar 2015) geht von den festgestellten Belastungen keine Gefahr für die Wirkungspfade Boden - Grundwasser oder - Nutzpflanzen aus.



Stadt Billerbeck

1. Änderung des Bebauungsplanes "Sandbreide/Josefstraße"



Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen
Billerbeck, im August 2015



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015