

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

WA / 2 WO Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
 Über die dem WA zugeordneten Ziffern 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
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

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

geplante Straßenverkehrsfläche
 vorhandene Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Rad- und Fußweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche/Spielplatz
 Umgrenzung von einer 3 Meter breiten Pflanzfläche zur Anpflanzung von heimischen Bäumen oder Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB s. textliche Festsetzung

6. Sonstige Planzeichen

Grenze für die Anlage von Trinkwasserbrunnen. Städtisch und südöstlich dieser Grenze (Richtung Friedhof) ist im Plangebiet die Anlage von Bohrbrunnen zur Trinkwasserversorgung nicht zulässig.
 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
 privates Geb., Fahr- und Leitungsweg für die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 6, Flurstücke 177, 178, 182 und 59 tlw.
 Gebäude- als Bebauungsvorschlag

7. Nachrichtliche Übernahme

vorhandene Flurstücksgrenze
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 oberirdische Mittelspannungsführung der RWE - soll im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen unterirdisch verlegt werden -
 Höhenlinie des natürlichen Geländes mit Meterangaben über Normalnull
 geplanter Abbruch Stallgebäude
 vorhandene Gebäude
 vorhandener/geplanter Baum

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

WA1/WA1a 38° - 45°
 38° - 45°
 Dachneigung: als Mindest- und Höchstmaß
 - untergeordnete Dachflächen dürfen eine andere Dachneigung haben.
 WA1b 35° - 45°
 35° - 45°
 Für alle Grundstücke, bei denen die Festsetzung WA um die Ziffer 1, 1a oder 1b ergänzt ist, gelten die nachfolgenden Gestaltungsfestsetzungen.
 zulässige Hauptfrischrichtung
 Vorgartenfläche

Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwäldcher mit Abwalmungen im Giebelbereich bis 1,50 m und gegeneinander versetzte Pultdächer. Der Versatz zwischen den beiden Pultdächern darf 1,50 m nicht überschreiten.
 Dachguben müssen zu Außenbänken, von Gärten und Kehlen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Dachguben und Dachguben zur Erweiterung des Spitzbodens sind unzulässig.

First- und Drempeelhöhe

Die maximale zulässige Firsthöhe wird auf 9,00 m begrenzt. Für alle Grundstücke bei denen die Festsetzung WA 1 um den Buchstaben b ergänzt ist wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 8,50 m begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Drempeel sind nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig.
 Die Drempeelhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußpfette.

Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des fertigen 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 matten Sichtmauerwerk oder Putz auszuführen. Untergeordnete Flächen bis 1/3 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 WA um die Buchstaben a ergänzt ist, dürfen sämtliche Außenwandflächen auch in Holz ausgeführt werden.
 Darüberhinaus ist dort 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 Hauptfrischrichtung

Vorgartenfläche

Dächer

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer. Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB können auch andere Dachformen zugelassen werden. Dachguben und andere Dachausbauten sowie Drempeel sind unzulässig.
 Die maximale zulässige Firsthöhe wird auf 7,00 m begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.
 Die maximale Traufhöhe wird auf 5,50 m begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante Fußpfette.

Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,25 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 dürfen in Holz oder Putz sowie in matten Sichtmauerwerk ausgeführt werden. Untergeordnete Flächen bis 1/3 der Außenwandfläche - sind auch in anderem Material zulässig. Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in dem gleichen Außenmaterial auszuführen.

WA3

Für alle Grundstücke, bei denen die Festsetzung WA um die Ziffer 3 ergänzt ist, gelten als frei wählbare Alternative entweder die Festsetzungen für WA 1 oder WA 2. Eine Mischung der Festsetzungen bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung und den Gestaltungsfestsetzungen ist ausgeschlossen.

Für alle WA-Bereiche gelten die folgenden Gestaltungsfestsetzungen:

Überschreitung der Baugrenzen

Untergeordnete eingeschossige Bauteile, wie Wintergärten, mit einer max. Höhe von 3,50 m gemessen vom Erdgeschossfußboden dürfen außerhalb der Vorgartenfläche als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB auf einer Länge von max. 5,00 m bis zu 1,50 m über die Baugrenze treten. Überdachungen vor Hauseingängen dürfen ebenfalls als Ausnahme auf einer Breite von maximal 2,50 m bis zu 1,00 m in die Vorgartenfläche ragen.
 Es ist nicht zulässig auf diesen Bauteilen Balkone o.ä. anzulegen. Die notwendigen Abstandsflächen nach § 6 BauONRW bleiben davon unberührt.

Vorgärten

Innerhalb der Vorgärten dürfen feste Einfriedungen wie z.B. Zäune und Mauern mit einer Höhe von max. 0,80 m über die Heckhöhe von max. 1,80 m errichtet werden. Die Vorgartenfläche ist gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen allein durch Zufahrten oder Stellplätze in Senkrechtaufstellung (rechtwinklig zur Straße) unterbrochen werden.

Begrünung von Wandflächen und Einfriedigungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB sind alle Außenwände baulicher Anlagen sowie Zäunungen und andere Einfriedungen der Grundstücke über 0,90 m, welche zwei Meter oder weniger von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandfläche 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 dürfen von den gestalterischen Festsetzungen abweichen.

9. Immissionsschutz

Für den mit WA * gekennzeichneten Bereich gilt:
 In der für das Plangebiet erstellten Geräuschprognose wurde festgestellt, dass aufgrund der Tierhaltung auf der Hofstelle Gartweg 6 eine Bebauung zur Zeit nicht möglich ist. Daher ist nach § 9 Abs. 2 BauGB eine Bebauung erst nach Lösung des Immissionskonfliktes entsprechend den Ausführungen im Gutachten zulässig. (Geräuschgutachten Nr. 411603 vom 21. Juli 2003 vom Sachverständigenbüro Uppenkamp-Partner, Ahlens)

10. 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, außer im Bereich WA 1b, nur innerhalb der Baugrenzen und der gesondert für Nebenanlagen, Garagen und Carports ausgewiesenen zusätzlichen Flächen zulässig.
 Ein Garten-Gestehaus pro Grundstück mit bis zu 7,5 qm Grundfläche darf auch außerhalb der festgesetzten Fläche liegen.

Vor Garagen ist zur Erschließungsstraße hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

Niederschlagswasser von nicht bebauten Grundstücksflächen (z.B. Gartenflächen, Terrassen, Zufahrten) ist ohne technische Einrichtungen über die belichtete Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern (z.B. über eine unbelagte begrünte Fläche).

Die 3 m Breite gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist lückendes und flächendeckend mit heimischen Sträuchern und Bäumen (z.B. Hänbuche, Feldahorn, Weißdorn) zu bepflanzen und zu unterhalten. Diese festgesetzten Pflanzgebiete sind spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung des Wohngebietes zu erfüllen.

11. Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendenkmäler, d.h. Mauerwerk, Einzelmauer aber auch Verankerungen und Verfüllungen 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.

Rechtsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung 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 2131-2) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- 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 (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZ 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) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
 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 -
 40. Hygiene-Richtlinie für die Anlage und Erweiterung von Betriebsstätten - Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 21. 8. bzw. 25.10.1979 (MBl. S. 1724 bzw. 2258), geändert durch Runderlass vom 23.3.1983 (MBl. S. 541)



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
 Siehe ergänzenden Hinweis

Ergänzender Hinweis
 Auf Grundlage der 29. gutachterlichen Stellungnahme des Umweltlabors ACB (Zusammenfassende Beurteilung der ermittelten Schadstoffgehalte in den untersuchten Bodenproben vom 3. Mai 2007) für das Baugebiet Sandbrink vom Umweltlabor ACB GmbH wurden die entsprechend markierten Flächen als "Sanierter Fläche mit Überwachung" im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Coesfeld eingetragen. Diese Einstufung wird für Flächen mit abgeschlossener Bodensanierungen bei nutzungszugehöriger Sicherung oder Dekontamination vorgenommen.
 Erdarbeiten sowie Änderungen der Versickerungsbedingungen sind auf den gekennzeichneten Flächen nur nach Zustimmung der Unteren Bodenbehörde zulässig. Eine Verwertung des auf diesen Grundstücken anfallenden Bodenschutts ist grundsätzlich nur für einen eingeschränkten Einbau mit technischen Sicherungsmaßnahmen (Oberflächenabdichtung) zugelassen.

Redaktionell ergänzt am 10. September 2007

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: Januar 2004) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld,
 Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 15. März 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sandbrink" beschlossen.
 Billerbeck, 16. März 2005
 Bürgermeister _____ Schriftführerin _____
 Dirks _____ Freickmann _____

Hinweis: Amblatt der Stadt Billerbeck vom 17. März 2005
 Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15. Oktober 2003 nach Ausübung der Planung vom 30. September 2003 bis zum 15. Oktober 2003 (einschließlich).

Billerbeck, 16. Oktober 2003
 Bürgermeister _____
 Koch _____
 Hinweis: Amblatt der Stadt Billerbeck vom 18. September 2003

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit Anscreiben vom 21. Januar 2005. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anscreiben vom 22. März 2005.

Billerbeck, 23. März 2005
 Bürgermeisterin _____
 Dirks _____

Der Entwurf des Bebauungsplanes - mit dem Entwurf der Begründung - wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 15. März 2005 für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Billerbeck, 16. März 2005
 Bürgermeisterin _____ Schriftführerin _____
 Dirks _____ Freickmann _____

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom 15. März 2005 die Zustimmung mit dem benachbarten Gemeinden und zwar vom 29. März 2005 bis zum 28. April 2005 (einschließlich).

Billerbeck, 29. April 2005
 Bürgermeisterin _____
 Dirks _____
 Hinweis: Amblatt der Stadt Billerbeck vom 17. März 2005

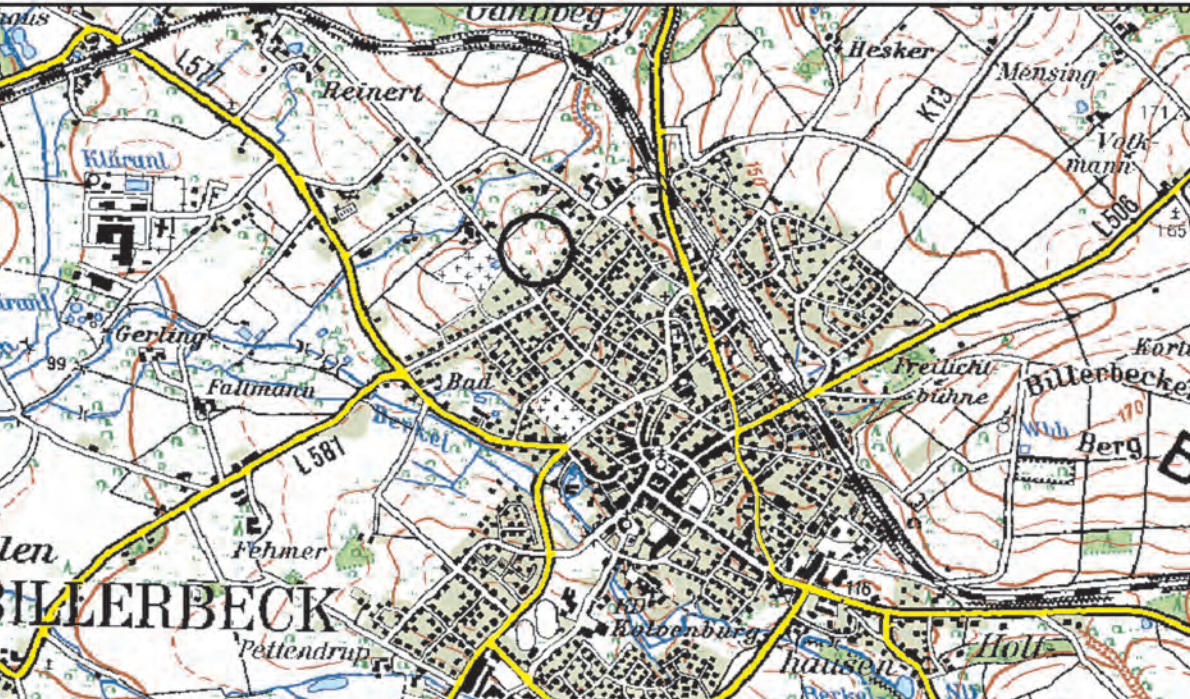
Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie den §§ 7 und 41 GO NRW vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am 19. Mai 2005 als Sitzung beschlossen worden.
 Es wurde gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächenutzungsplan entwickelt worden ist.

Billerbeck, 20. Mai 2005
 Bürgermeisterin _____ Schriftführerin _____
 Dirks _____ Freickmann _____

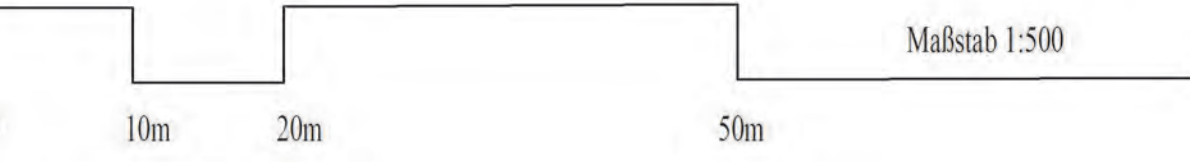
Hiermit fertige ich den Bebauungsplan "Sandbrink" aus.
 Billerbeck, 20. Mai 2005
 Bürgermeisterin _____
 Dirks _____

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan "Sandbrink" als Sitzung 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 NRW wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Billerbeck, 23. Mai 2005
 Bürgermeisterin _____
 Dirks _____
 Hinweis: Amblatt der Stadt Billerbeck vom 21. Mai 2005



Stadt Billerbeck
 Bebauungsplan
 "Sandbrink"



Aufgestellt:
 Stadtverwaltung Billerbeck
 Fachbereich Planen und Bauen
 Billerbeck, im November 2004
 zuletzt geändert im März 2005



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 23. Mai 2005