



PLANZEICHNERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MK Kerngebiet, siehe textl. Festsetzung Nr. 1 und 2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- F/R - Fußweg / Radweg

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage / Festwiese

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- St Stellplätze
- Tg Tiefgarage
- Altlastenfläche gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB, siehe Hinweis Nr. 4

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 653 Vorhandene Flurstücksnummer
- Gep plante Maueranlage
- Leitungen, 10 kV Kabel
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die in der Denkmalliste eingetragen sind
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturgüter), die in der Kulturgutliste enthalten sind

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauONWi.V.m. § 9 (4) BauGB

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
- 45 - 50° Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauONWi.V.m. § 9 (4) BauGB

- 1) Notwendige Ladenfenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen durch Pfeiler und Stützen hochrechteckig gegliedert werden. Die Summe der einzelnen Ladenfenster bzw. Schaukästen darf 3/4 der Frontlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten, die seitlichen Abstände der Öffnungen von der Gebäudekante müssen mindestens 75 cm betragen.
- 2) Die Trafostation am westlichen Plangebietsrand ist mit einer Dachneigung von 45° auszubilden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1) Gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO
Im Kerngebiet ist die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten unzulässig.
- 2) Gem. § 1 (7) BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB
Im Kerngebiet ist die Wohnnutzung gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab 1. OG zulässig.
- 3) Gem. § 12 BauNVO
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen oder in den dafür vorgesehenen Bereichen (St) zulässig.
- 4) Gem. § 14 BauNVO
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5) Gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
Die befestigten Flächen der nicht überbauten privaten Grundstücksbereiche sind nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenelementen auszuführen. Ausgenommen ist der Bereich der gekennzeichneten Altlast.
- 6) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 - a) Auf den Stellplatzflächen sind anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.
 - b) Die Einfriedigungen der Grundstücke sind nur als geschrittene Hecken oder mit sonstigen bodenständigen Laubgehölzen unter Beachtung des Nachbarnachbarschaftsrechtes zulässig.
 - c) Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) oder heimischer Laubbaum zu pflanzen.
 - d) Flachdächer sind zu begrünen.
 - e) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu beplanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit heimischen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen.

HINWEISE

- 1) Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.
- 2) Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt Billerbeck als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§ 15 und 16 DSchG NRW).
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
- 3) Für den Planbereich besteht eine gesonderte Gestaltungssatzung gem. § 81 BauO NW.
- 4) Im Bereich der gekennzeichneten Altlast ist eine Versiegelung der Oberfläche beim Parkplatzausbau vorzunehmen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Grundstücksgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: 1. Oktober 1994) und die Widerspruchsfreiheit der Planung.
Billerbeck, den 28.02.94
Kreisvermessungsamt (Bösken)

Der Rat der Stadt hat am 26.10.1993 nach § 3 Abs. 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 05.11.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Billerbeck, den 27.10.1993

Bürgermeister Kemper, Ratsmitglied Faltschuh, Schriftführer Freickmann
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 30.03. u. gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Billerbeck, den 17.11.1992

Der Rat der Stadt hat am 26.10.1993 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Billerbeck, den 27.10.1993

Bürgermeister Kemper, Ratsmitglied Faltschuh, Schriftführer Freickmann
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 22.11.1993 bis 21.12.1993 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Billerbeck, den 22.12.1993

Der Rat der Stadt hat am 25.01.1994 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Billerbeck, den 26.01.1994

Bürgermeister Kemper, Ratsmitglied Haselhoff, Schriftführer Freickmann
Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.

Verfügung vom (Az. Münster), den
Der Regierungspräsident Im Auftrag:

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 17.05.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 4 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 17.06.1994 Rechtskraft erlangt.
Billerbeck, den 20.06.1994

STADT BILLERBECK
Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom 01.06.1994 Az.: 35.21-5203-3/94 werden Verletzungen von Rechtsvorschriften gem. § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.
MÜNSTER, 01.06.1994
Bezirksregierung Münster
Der Regierungspräsident Im Auftrag
Oberregierungsbeamter

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432).
§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT BILLERBECK

BEBAUUNGSPLAN

SANIERUNGSGEBIET I a - SÜDTEIL / 6. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	OKT '93	NORDEN
PLGR	116 / 52	
BEARB.	Bo / Bar.	0 5 10 15 20 30 m
M.	1:500	

STADTDIREKTOR
PLANBEARBEITER
WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA, STADTPLANER BDA
DARLEPER STRASSE 15 · 44229 DORTMUND
TELEFON (0234) 51 88 89 · FAX 60 88