

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1 und 1.5
- MK Kerngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2, 1.3 und 1.4

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

- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl

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

- o Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- g Geschlossene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Baulinie
- Baulinie, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung
- Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:
  - P Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
  - P Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- P Parkanlage

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

- Zu erhaltende Einzelbäume

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Ca Carports

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 181 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude

### FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
- 40 - 50 ° Dachneigung

# TEXT

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
- 1.1 Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässige Nutzung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig.
  - 1.2 Im Kerngebiet ist die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.
  - 1.3 Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem 1. OG zulässig.
  - 1.4 Im Kerngebiet ist ausnahmsweise eine Erdgeschossige Wohnnutzung gem. § 7 (3) Nr. 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
  - 1.5 Im Mischgebiet ist die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen  
Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist die Oberkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Billerbeck angegeben.

### 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (3) BauNVO)
- a) Im Bereich mit festgesetzter geschlossener Bauweise sind vorhandene Traufgassen, die ein wesentliches Merkmal für die historische Bauweise darstellen, zu erhalten. Im Falle von Neubebauung muß ihre gliedernde Wirkung wieder architektonischen Ausdruck finden.
  - b) In dem im Bebauungsplangebiet vorhandenen Straßenraum (Schmiedestraße) können die erforderlichen Abstandsflächen zur gegenüberliegenden Bebauung unterschritten werden. An diesem Straßenraum sind zur Wahrung der städtebaulich erhaltenswerten Eigenart des Straßenraumes geringere Abstände zuzulassen.

### 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

- (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- 4.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - 4.2 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

# HINWEISE

## GESTALTUNGSSATZUNG

- 1) Für den Planbereich besteht eine gesonderte Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NW.

## DENKMÄLER

- 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 NW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, schriftlich mitzuteilen.

## ALTLASTEN / KAMPFMITTEL

- 3) Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.
- 4) Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

# AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 01.12.2003  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Coesfeld, den

Der Rat der Stadt hat am 27. März 2001 nach § 2 Abs. 1 - 5, des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 23. April 2001 Ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Billerbeck, den 24. April 2001

Bürgermeister gez. Koch

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 23. April 2001

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 23. Oktober 2000 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Billerbeck, den 24. Oktober 2000

Bürgermeister gez. Koch

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 28. September 2000

Der Rat der Stadt hat am 05. Juli 2005 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Billerbeck, den 06. Juli 2005

Bürgermeisterin gez. Dirks

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12. August 2005 bis 12. September 2005 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Billerbeck, den 13. September 2005

Bürgermeisterin gez. Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 14. Juli 2005

Der Rat der Stadt hat am 29. November 2005 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.  
Billerbeck, den 30. November 2005

Bürgermeisterin Dirks

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 02. Dezember 2005 Ortsüblich bekanntgemacht 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 § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.  
Der Bebauungsplan hat am 02. Dezember 2005 Rechtskraft erlangt.  
Billerbeck, den 02. Dezember 2005

Bürgermeisterin Dirks

# RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), 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), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).

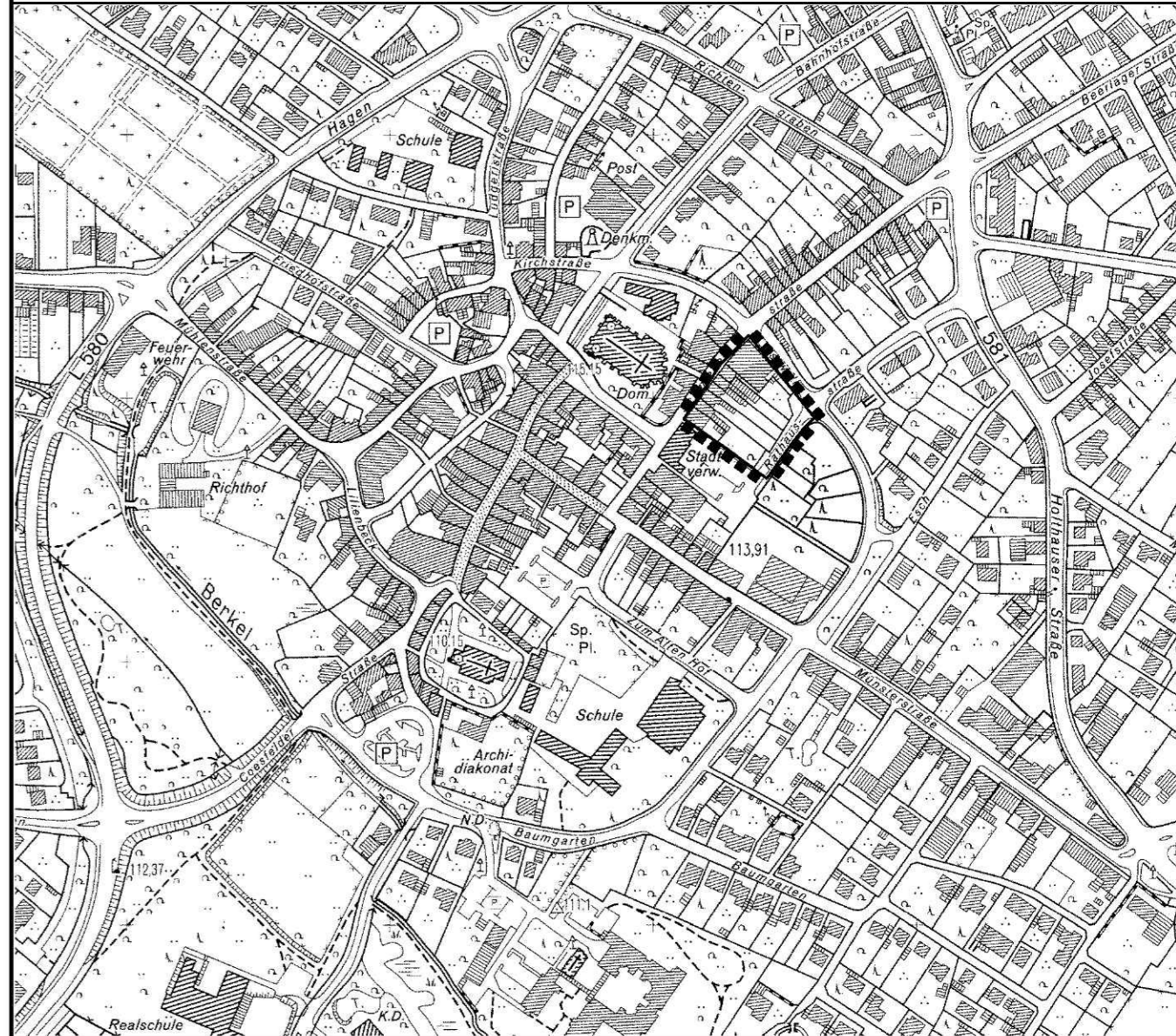
**Landeshaftsgesetz NRW (LG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

# STADT BILLERBECK

## BEBAUUNGSPLAN "SANIERUNGSGEBIET

### la SÜDTEIL" – 7. ÄNDERUNG



### PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	April 2005	
PL <sup>GR</sup>	90 / 50	
BEARB.	Bo	
M.	1 : 500	