



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

- III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- 12 Geschößflächenzahl
- FH max = Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

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

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 682 Vorhandene Flurstücksnummer

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9(4) BauGB

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
- 25-28° Dachneigung
- TH max = Maximale Traufhöhe s. textliche Festsetzungen gem. § 86 BauONW

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 1) AUSSENWANDFLÄCHEN**
 - a) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes Sicht- / Verblendmauerwerk (rot bis rotbraun) oder mit hellem Putz auszuführen.
 - b) Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil insgesamt, z.B. Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch Holz, Sichtbeton und Blech verwendet werden.
 - c) Bei Hausgruppen ist je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- 2) DACHEINDECKUNG**
 - Alle Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachplatten (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Hausgruppen ist je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung sind zulässig.
- 3) TRAUFGHÖHE**
 - Die festgesetzte Traufhöhe wird gemessen von Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.

HINWEISE

- 1) 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 Erdbebewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1) **Gem. § 12 BauNVO**
 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür vorgesehenen Bereichen (Ga / St / Ca) zulässig.
- 2) **Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB**
 Die festgesetzte maximale Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erschließungsstraße, die Bezugshöhe wird von der Stadt Billerbeck angegeben.
- 3) **Gem. § 19 (4) BauNVO**
 Die gem. § 19 (4) BauNVO sonst zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen ist unzulässig.
- 4) **Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksflächen - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege, Terrassen - sind z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen oder Bepflasterung mit breiten Fugen etc. auszuführen.
- 5) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
 - a) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkröniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
 - b) Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
 - c) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen.
 - d) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen bzw. Grünflächen sind mit zumindest 50 % bodenständigen Sträuchern und Bäumen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters vom 1. April 1978) und die Redundanzfreiheit der Planung, den 28.4.1998

Der Rat der Stadt hat am 27. Jan. 1998 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 28. Jan. 1998
 Billerbeck
 Bürgermeister: Kemper
 Schriftführerin: Freickmann

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 3. Dez. 1997 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Billerbeck, den 4. Dez. 1997
 Stadtdirektor: Koch

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 12. Nov. 1997

Der Rat der Stadt hat am 27. Jan. 1998 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Billerbeck, den 11. März 1998
 Bürgermeister: Kemper
 Schriftführerin: Freickmann

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10. Febr. 1998 bis 10. März 1998 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
 Billerbeck, den 11. März 1998
 Stadtdirektor: Koch

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 30. Jan. 1998

Der Rat der Stadt hat am 26. März 1998 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
 Billerbeck, den 27. März 1998
 Bürgermeister: Kemper
 Schriftführerin: Freickmann

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 1. April 1998 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 NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 1. April 1998 Rechtskraft erlangt.
 Billerbeck, den 2. April 1998
 Stadtdirektor: Koch

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) 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), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
 § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
 §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GON NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
 § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT BILLERBECK

BEBAUUNGSPLAN

'SANIERUNGSGEBIET I a SÜDTEIL' - 9. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Okt. '97	
PL ^{GR}	97 / 51	
BEARB.	BO	
M.	1 : 500	
STADTDIREKTOR	PLANBEARBEITER	