



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MK Kerngebiet
s. textliche Festsetzungen Nr. 1 u. 2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
- II - III Zahl der Vollgeschosse - Als Mindest- und Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 1,0 Geschosflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- g Geschlossene Bauweise, s. textliche Festsetzungen Nr. 3
- Baulinie
- Baulinie, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung
- Baugrenze
- Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung
- Arkade / Passage L.H. mind. 2,80 m L.H. max. 3,50 m

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - F - Fußweg
 - P Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
- Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

GRÜNLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und Hecken
- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität - Umformerstation

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche für Stellplätze / Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- zu erhaltende Mauer

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 123 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagener Standort für Einzelbäume
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- vorhandenes 10 kV Kabel

Ratsföandeningen gem. Ratsbeschluf vom 25.03.1999

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

- 40-50° Dachneigung
- TH max Maximale Traufhöhe s. textliche Festsetzung gem. § 86 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB Nr. 4

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

- 1) Nöwändige Lädenfenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen durch Pfeiler und Stützen hochrechteckig gegliedert werden. Die Summe der einzelnen Lädenfenster 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 Garagen am östlichen Plangebietstrand sind mit einer Dachneigung von 45° auszubilden.
- 3) Im Bereich mit festgesetzter geschlossener Bauweise sind vorhandene Traufgassen, die ein wesentliches Merkmal für historische Bauweise darstellen, zu erhalten. Im Falle von Neubauung muß ihre gliedernde Wirkung wieder architektonischen Ausdruck finden.
- 4) Die festgesetzte maximale Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante Dachhaut in der Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerkes.

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 Vergnügungstätt 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.
Im Kerngebiet ist gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ausnahmsweise auch Wohnen im Erdgeschoß zulässig, soweit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.
- 3) Gem. § 22 (3) und (4) BauNVO
Gem. § 22 (3) und (4) BauNVO wird für die geschlossene Bauweise eine Abweichung erforderlich, wo vorhandene Traufgassen zu erhalten sind. Mit gegenseitiger nachbarlicher Zustimmung kann im Falle von Neubauung eine Grenzbebauung stattfinden.
- 4) Gem. § 31 (1) BauGB - Hinweislich
Bei der Bebauung im gesamten Plangebiet ist ein Vollgeschoß im Dachgeschoß nach § 2 (5) BauONW zulässig, wenn die sonstigen Festsetzungen (z. B. Dachneigung) eingehalten werden.
- 1) Gem. § 17 (2) u. (3) BauNVO
Da im Bebauungsplanbereich die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzungen gem. § 17 (1) BauNVO nicht immer eingehalten werden können, sind zur Erhaltung der historischen Situation ausnahmsweise Überschreitungen der GRZ und GFZ auch bei Neubauten zulässig. Die Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung darf jedoch nur im derzeit bestehenden Umfang der Überschreitung von GRZ/ GFZ erfolgen.

HINWEISE

- 1) In den Straßenräumen im Plangebiet sind die erforderlichen Abstände zur gegenüberliegenden Bebauung unterschritten. Durch eine Ortsatzung der Stadt Billerbeck werden in diesen Straßenräumen zur Wahrung der historischen und städtebaulichen Bedeutung des Ortsbildes geringere Abstände zugelassen.
- 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 Erdbeben sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
- 3) Für den Planbereich besteht eine gesonderte Gestaltungssatzung gem. § 86 BauONW.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.
Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Besondere die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters Oktober 1975) ist durch den Rat der Stadt am 08.09.1999 nach § 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluf ist am 25.04.1990 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Billerbeck, den 26.04.1990
Bürgermeister *Steffen* Schriftführer *Hehman*

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 10.05.1990 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Billerbeck, den 12.05.1990
Stadtdirektor *Koch*

Der Rat der Stadt hat am 01.10.1996 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Billerbeck, den 01.10.1996
Bürgermeister *Steffen* Schriftführer *Hehman*

Der Rat der Stadt hat am 01.10.1996 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Billerbeck, den 01.10.1996
Bürgermeister *Steffen* Schriftführer *Hehman*

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 21.11.1996 bis 23.12.1996 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Billerbeck, den 02.01.1997
Stadtdirektor *Koch*

Der Rat der Stadt hat am 30.09.1997 nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.
Billerbeck, den 30.09.1997
Bürgermeister *Steffen* Schriftführer *Hehman*

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.03.1998 bis 06.04.1998 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.
Billerbeck, den 08.04.1998
Stadtdirektor *Koch*

Aufgrund von Planänderungen nach der Offenlegung hat der Rat der Stadt am 23.06.1998 nach § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen zu geben.
Billerbeck, den 23.06.1998
Bürgermeister *Steffen* Schriftführer *Hehman*

Aufgrund von weiteren Planänderungen nach der Offenlegung hat der Rat der Stadt am 25.03.1999 nach § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen zu geben.
Billerbeck, den 25.03.1999
Bürgermeister *Steffen* Schriftführer *Hehman*

Der Rat der Stadt hat am 10.06.1999 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Billerbeck, den 10.06.1999
Bürgermeister *Steffen* Schriftführer *Hehman*

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluf des Bebauungsplanes am 3.09.1999 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 § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 3.09.1999 Rechtskraft erlangt.
Billerbeck, den 3.09.1999
Stadtdirektor *Koch*

STADT BILLERBECK

BEBAUUNGSPLAN

SANIERUNGSGEBIET II 'NORDTEIL'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000	
DATUM	Okt. '96
	Einschließlich der Änderungen I. Ratsbeschluf vom 23.06.1998 und vom 23.03.1999
	JAN. '98
PL ^{OR}	109 / 62
BEARB.	INT / BO / VI 0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500
STADTDIREKTOR <i>Wolters</i>	
PLANBEARBEITER WOLTERS PARTNER	