

# Zeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (s. Textliche Festsetzungen Nr. 1)  
Über die dem WA zugeordneten Ziffer werden den einzelnen Bereichen des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen zugeordnet.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
II Zahl der Vollgeschosse zwingend  
TH maximal zulässige Traufhöhe (s. Textliche Festsetzung Nr. 3)  
FH/GH maximal zulässige Firsthöhe/Gebäudehöhe (s. Textl. Festsetzung Nr. 3)

## 3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise  
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Textliche Festsetzung Nr. 4)

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

geplante Straßenverkehrsfläche  
geplanter Rad- und Fußweg

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

Darstellung einer Pflanzfläche zur Anpflanzung von heimischen Bäumen oder Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 6)

## 6. Sonstige Planzeichen

NA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Carports (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (s. Textliche Festsetzung Nr. 7)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 7. Nachrichtliche Übernahme

51 vorhandene Gebäude  
vorhandene Flurstücksgrenze  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
110,00 Höhenangaben des natürlichen Geländes über Normalhöhennull in Metern  
111,80 Höhenangabe der geplanten fertigen Straßenoberkante über Normalhöhennull in Metern  
Begrenzung der Baustraße (siehe Hinweis 3)  
Gebäude- als Bebauungsvorschlag

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

zulässige Hauptfirstrichtung  
38° bis 45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (zu Dächern s. auch Gestalterische Festsetzungen Nr. 1)  
Vorgartenfläche (s. Gestalterische Festsetzung Nr. 2)

## Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen insgesamt ausgeschlossen.
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,25 m über der fertigen Straßenoberfläche liegen. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Endausbauhöhe) und Baugrundstück. Abweichungen können aufgrund der gegebenen Topographie oder aufgrund von Änderungen in der Straßenplanung im Rahmen der Erschließung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.
- Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnitt-punkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden.
- Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 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 BauO NRW bleiben davon unberührt.
- Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gekennzeichnete Fläche ist lückenlos und flächendeckend mit heimischen Sträuchern (z. B. Liguster, Eibe, Weißdorn) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese festgesetzten Pflanzgebiete sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Wohngebäudes zu erfüllen. Bezüglich der Grenzabstände der Anpflanzungen wird auf den § 41 in Verbindung mit § 43 Nachbarrechtsgesetz hingewiesen.
- Nebenanlagen (außer Einfriedungen), Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gesondert für Nebenanlagen, Garagen und Carports ausgewiesenen zusätzlichen Flächen zulässig. Ein Garten-/Gerätehaus pro Grundstück mit bis zu 9 qm Grundfläche darf auch außerhalb der festgesetzten Fläche liegen.
- Niederschlagswasser von allen nicht bebauten Grundstücksflächen (z. B. Gartenflächen, Terrassen, Zufahrten) ist ohne technische Einrichtungen über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück oder über versickerungsfähigem Pflaster zu versickern.
- Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 250 qm festgelegt.
- Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Garagen, Carports und Abstellräume, welche parallel zu einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, dürfen eine Gesamtlänge von 9,00 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 0,50 m parallel zur Straße einhalten.

## Gestalterische Festsetzungen

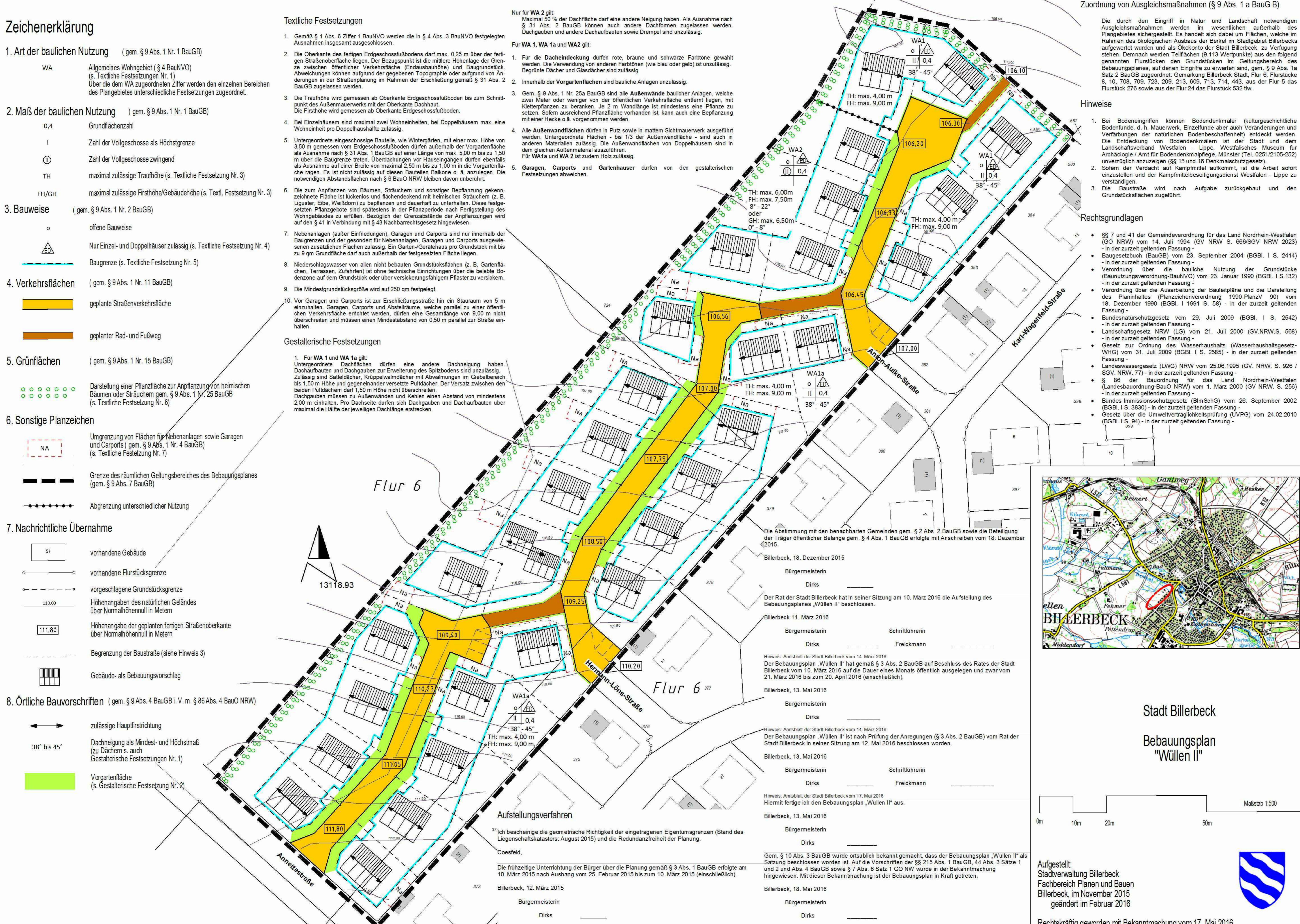
- Für WA 1 und WA 1a gilt:  
Untergeordnete Dachflächen dürfen eine andere Dachneigung haben. Dachaufbauten und Dachgauben zur Erweiterung des Spitzbodens sind unzulässig. Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalm-dächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis 1,50 m Höhe und gegeneinander versetzte Pultdächer. Der Versatz zwischen den beiden Pultdächern darf 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Dachgauben müssen zu Außenwänden und Kehlen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Pro Dachseite dürfen sich Dachgauben und Dachaufbauten über maximal die Hälfte der jeweiligen Dachlänge erstrecken.

## Nur für WA 2 gilt:

Maximal 50 % der Dachfläche darf eine andere Neigung haben. Als Ausnahme nach § 31 Abs. 2 BauGB können auch andere Dachformen zugelassen werden. Dachgauben und andere Dachaufbauten sowie Drempele sind unzulässig.

## Für WA 1, WA 1a und WA 2 gilt:

- Für die Dacheindeckung dürfen rote, braune und schwarze Farbtöne gewählt werden. Die Verwendung von anderen Farbtönen (wie blau oder gelb) ist unzulässig. Begrünte Dächer und Glasdächer sind zulässig.
- Innerhalb der Vorgartenflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle Außenwände baulicher Anlagen, welche zwei Meter oder weniger von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, mit Kletterpflanzen zu beranken. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Sofern ausreichend Pflanzfläche vorhanden ist, kann auch eine Bepflanzung mit einer Hecke o.ä. vorgenommen werden.
- Alle Außenwände dürfen in Putz sowie in mattsichtmauerwerk ausgeführt werden. Untergeordnete Flächen - bis 1/3 der Außenwandfläche - sind auch in anderen Materialien zulässig. Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in dem gleichen Außenmaterial auszuführen. Für WA 1a und WA 2 ist zudem Holz zulässig.
- Garagen, Carports und Gartenhäuser dürfen von den gestalterischen Festsetzungen abweichen.



## Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

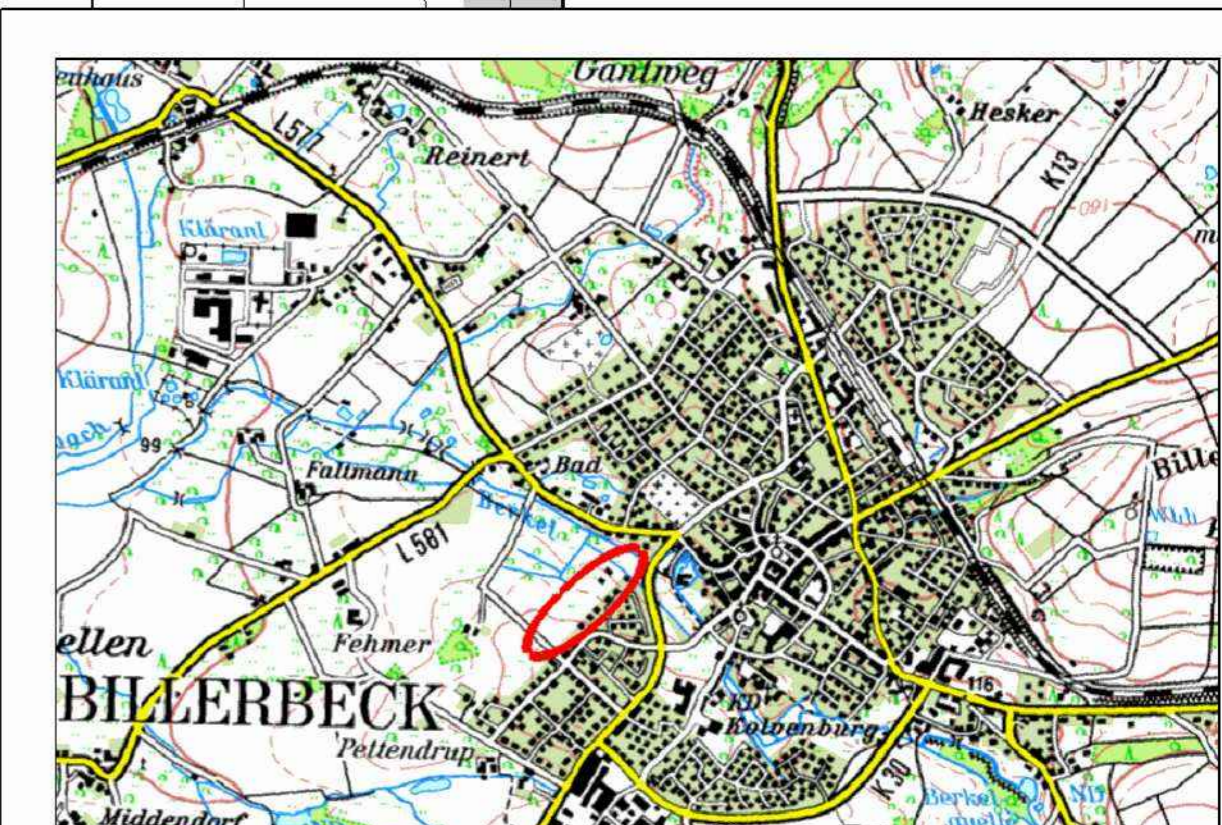
Die durch den Eingriff in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im wesentlichen außerhalb des Plangebietes sichergestellt. Es handelt sich dabei um Flächen, welche im Rahmen des ökologischen Ausbaus der Berkel im Stadtgebiet Billerbeck aufwertet wurden und als Ökotope der Stadt Billerbeck zu Verfügung stehen. Demnach werden Teilflächen (9.113 Wertpunkte) aus den folgenden Flurstücken den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet: Gemarkung Billerbeck Stadt, Flurstücke 8, 10, 708, 709, 723, 209, 213, 609, 713, 714, 443, aus der Flur 5 das Flurstück 276 sowie aus der Flur 24 das Flurstück 532 tw.

## Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen - Lippe zu verständigen.
- Die Baustraße wird nach Aufgabe zurückgebaut und den Grundstücksflächen zugeführt.

## Rechtsgrundlagen

- §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV\_90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Landschaftsgesetz NRW (LG) vom 21. Juli 2000 (GV.NRW.S. 568) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Landeswassergesetz (LWG) NRW vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926 / SGV. NRW. 77) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW. S. 256) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) - in der zurzeit geltenden Fassung -



Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschriften vom 18. Dezember 2015.

Billerbeck, 18. Dezember 2015  
Bürgermeisterin  
Dirks

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 10. März 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wüllen II“ beschlossen.

Billerbeck, 11. März 2016  
Bürgermeisterin  
Dirks  
Schriftführerin  
Freickmann

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 14. März 2016  
Der Bebauungsplan „Wüllen II“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom 10. März 2016 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen und zwar vom 21. März 2016 bis zum 20. April 2016 (einschließlich).

Billerbeck, 13. Mai 2016  
Bürgermeisterin  
Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 14. März 2016  
Der Bebauungsplan „Wüllen II“ ist nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am 12. Mai 2016 beschlossen worden.

Billerbeck, 13. Mai 2016  
Bürgermeisterin  
Dirks  
Schriftführerin  
Freickmann

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 17. Mai 2016  
Hiermit fertige ich den Bebauungsplan „Wüllen II“ aus.

Billerbeck, 13. Mai 2016  
Bürgermeisterin  
Dirks

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan „Wüllen II“ als Satzung 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 NW wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Billerbeck, 18. Mai 2016  
Bürgermeisterin  
Dirks

## Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentums- (Stand des Liegenschaftskatasters: August 2015) und die Redundanzfreiheit der Planung.

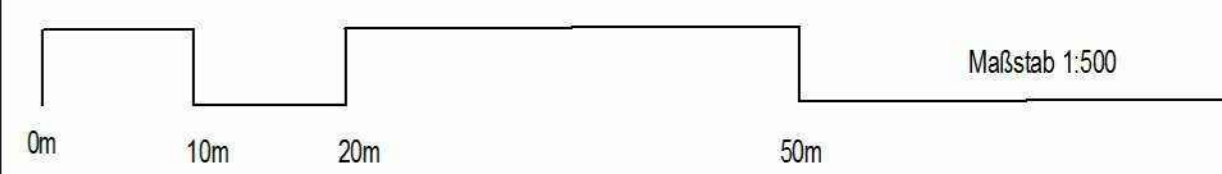
Coesfeld,  
Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10. März 2015 nach Aushang vom 25. Februar 2015 bis zum 10. März 2015 (einschließlich).

Billerbeck, 12. März 2015  
Bürgermeisterin  
Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 20. Januar 2015

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 17. Mai 2016

Stadt Billerbeck  
Bebauungsplan  
"Wüllen II"



Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Billerbeck  
Fachbereich Planen und Bauen  
Billerbeck, im November 2015  
geändert im Februar 2016  
Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 17. Mai 2016

