

Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (s. Textliche Festsetzungen Nr. 1)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH maximal zulässige Traufhöhe (s. Textliche Festsetzung Nr. 3)
- GH maximal zulässige Gebäudehöhe (s. Textliche Festsetzung Nr. 3)

- 3. Bauweise** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o offene Bauweise
- Baugrenze (s. Textliche Festsetzung Nr. 4)

- 4. Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Osterwicker Straße Straßenverkehrsfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Erhalt von Böschungs- und Geländekanten und deren Gehölzbeständen im Sinne des Berkelauenschutzprogramms - keine öffentliche Grünfläche -
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Naturschutzgebiet
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet)
- Lückenlose Anpflanzung einer Hecke mit einer Höhe von ca. 0,80m, welche nur durch Zufahrten und Zugänge unterbrochen werden darf.

- 6. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (s. Textliche Festsetzung Nr. 5)

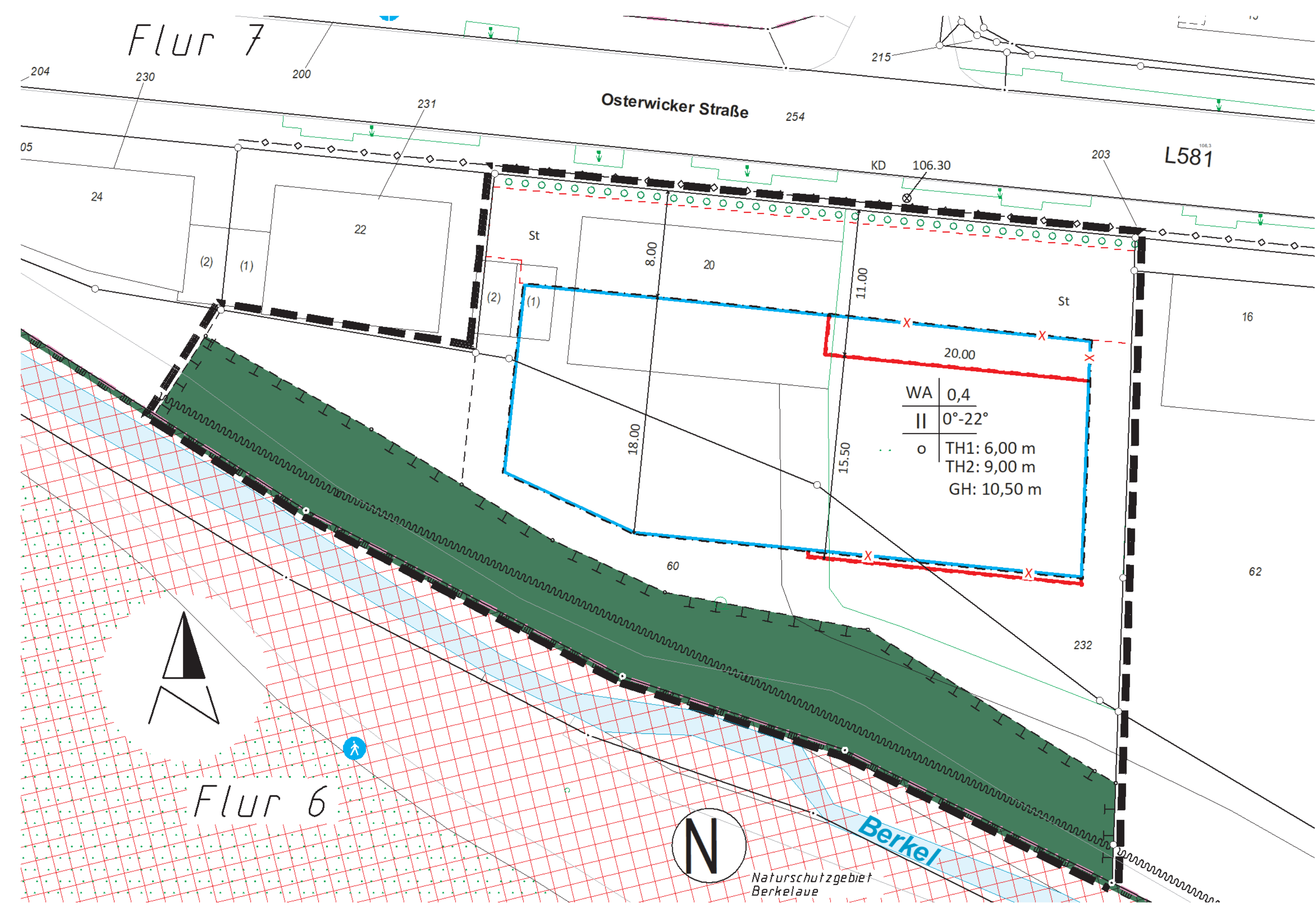
- 7. Nachrichtliche Übernahme**
- vorhandene Flurstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - unterirdische Hauptversorgungsleitung hier: Mitteldruckgasleitung und Ferngasleitung (ungefähre Darstellung)
 - Maßangabe in Metern
 - gesetzlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet
 - KD 106.30 Kanaldeckelhöhe in Meter über Normalhöhennull

- 8. Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)
- 0° bis 22° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (zu Dächern s. auch Gestalterische Festsetzungen)

Geänderte Festsetzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Osterwicker Straße

- alte Baugrenze, aufgehoben
- neue Baugrenze

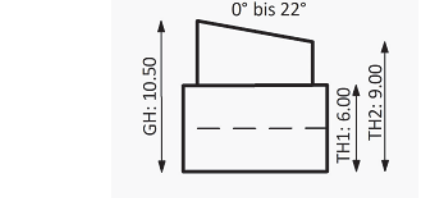
Alle anderen Festsetzungen, mit Ausnahme der Textlichen Festsetzung Nr. 4 - teilweise Rotstift-Eintrag -, bleiben von dieser Änderung unberührt.



3. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwicker Straße“ Maßstab 1 : 250

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 Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, angegeben durch den Planeintrag der Kanaldeckelhöhe. 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 (TH1) wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt Außenwandoberfläche Oberkante Dachhaut. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen wird: TH1 gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante der Geschosdecke des zweiten Vollgeschosses. Brüstungen und Geländer zur Absturzicherung werden nicht berücksichtigt. TH2 gemessen ab Schnittpunkt Außenwandoberfläche und der Oberkante Dachhaut. Die Traufe TH2 ist bei einem Pultdach die tiefer liegende Dachseite. Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Gebäudepunkt.



- Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach, bzw. das Staffelgeschoss mindestens um 1,00 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen. Auf diesen Versatz kann auf der West- und Ostseite nach § 31 Abs. 1 BauGB verzichtet werden, wenn das Staffelgeschoss in Ost-Westrichtung durch einen oder mehrere Rücksprünge eine sichtbare Fassadengliederung erhält.
- Bauteile, wie Balkone, Wintergärten, Überdachungen von Hauseingängen und Terrassenüberdachungen dürfen als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB bis maximal 1,5 m über die südliche Baugrenze treten, sofern sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Außenwand gesamten südlichen Außenwände in Anspruch nehmen. Die notwendigen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW bleiben davon unberührt.
- Gebäude wie Garagen, Carports und Abstellräume sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in der Fläche für Stellplätze unzulässig. In diesem Bereich sind zudem Einfriedungen nur bis zu 0,80 m Höhe zulässig.
- Je vier Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum auf einer ausreichend großen Fläche auf dem den Stellplätzen zugeordneten Baugrundstück zu pflanzen und zu unterhalten.

Gestalterische Festsetzungen

- Bei Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen sind die Fassaden der Gebäude mindestens alle 20 Meter mit einem mindestens 1 Meter tiefen Versatz zu gliedern. Als Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB kann davon befreit werden, wenn eine vertikale Untergliederung z.B. durch entsprechende Materialwahl erreicht wird.
- Untergeordnete Dachflächen dürfen eine andere Dachneigung haben. Dachaufbauten sind unzulässig.

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: Mai 2018) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld,
 Billerbeck, 22. März 2021
 Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 17. Dezember 2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwicker Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Billerbeck, 22. Dezember 2020
 Die Bürgermeisterin
 Schriftführerin

Dirks
 Ebrecht
 Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 21. Dezember 2020

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit dem Entwurf der Begründung wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 17. Dezember 2020 für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Billerbeck, 22. Dezember 2020
 Die Bürgermeisterin
 Schriftführerin

Dirks
 Ebrecht
 Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 21. Dezember 2020

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte mit Anschieben vom 6. Januar 2021.

Billerbeck, 22. März 2021
 Die Bürgermeisterin

Dirks

Ergänzender Hinweise für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwicker Straße“

Nördlich außerhalb des Plangebietes liegt eine Gasfemelleitung der Thyssengas GmbH. Innerhalb eines Schutzstreifens von 4,0 m sind aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt. Es dürfen insgesamt keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Jegliche Maßnahmen die Auswirkungen auf den Bestand oder Betrieb haben können (auch das Überfahren mit Baufahrzeugen oder neue Baumstandorte) sind frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne bei der Thyssengas GmbH Dortmund anzuzeigen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit dem Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Rates vom 17. Dezember 2020 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen und zwar vom 20. Januar 2021 bis zum 19. Februar 2021 (einschließlich).

Billerbeck, 22. März 2021
 Die Bürgermeisterin

Dirks
 Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 21. Dezember 2020

Diese Bebauungsplanänderung ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie den §§ 7 und 41 GO NRW vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am 18. März 2021 als Satzung beschlossen worden. Es wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Billerbeck, 22. März 2021
 Die Bürgermeisterin
 Schriftführerin

Dirks
 Ebrecht
 Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 21. Dezember 2020

Hiermit fertige ich die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwicker Straße“ aus.

Billerbeck, 22. März 2021
 Die Bürgermeisterin

Dirks

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die Änderung des Bebauungsplanes 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 NRW wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Billerbeck, 14. April 2021
 Die Bürgermeisterin

Dirks
 Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 13. April 2021

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.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Zum Schutz planungsrelevanter Vogelarten dürfen Gehölzentfernungen und die Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 1.03. - 30.09. eines jeden Jahres erfolgen.

Nachrichtlich übernommen:

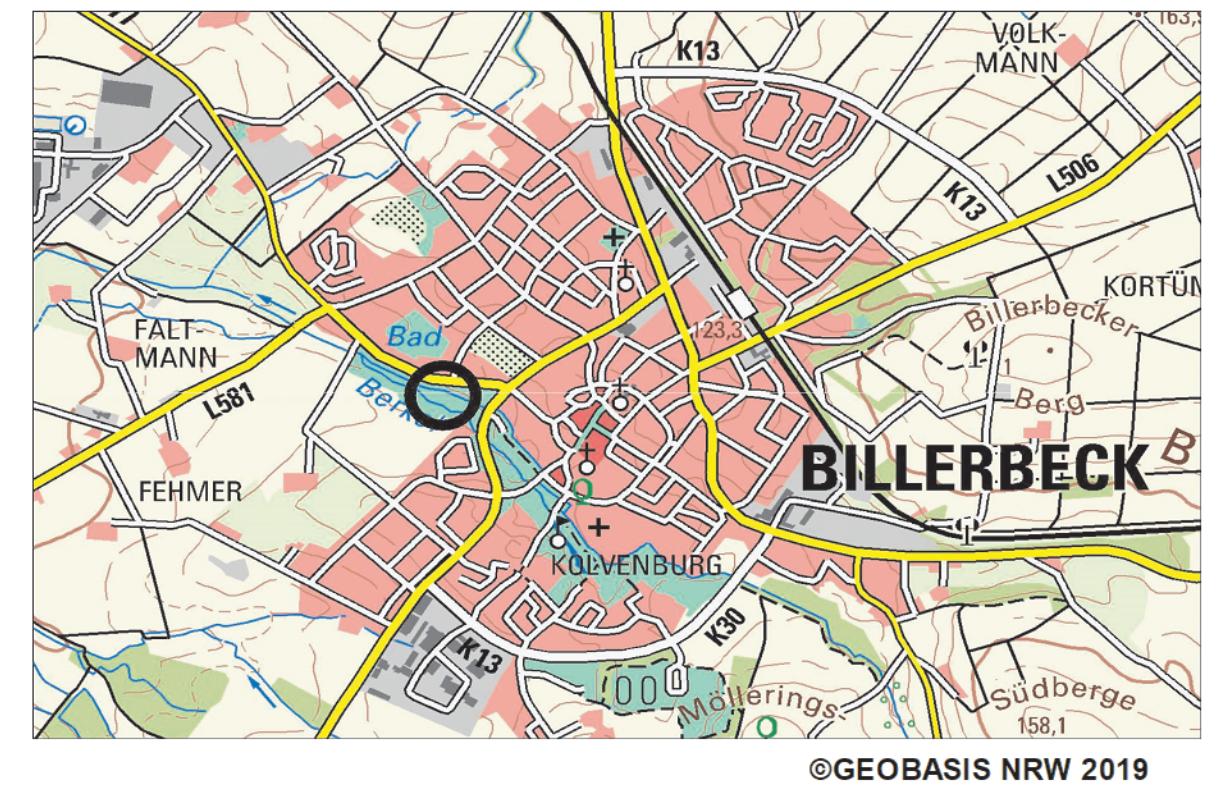
Ordnungsbehördliche Verordnung vom 25.11.2011 zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Berkel, Ölbach, Moorbach und Honigbach im Regierungsbezirk Münster (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Münster vom 09.12.2011, Nr. 49)

Naturschutzgebiet Berkelau (DE-4008-301) gemäß Detailkarte zum Landschaftsplan Baumberge-Nord, rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 15.10.2015

Schutzausweisung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) gem. § 48c Landschaftsschutzgesetz NRW, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - 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 -
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 411) - in der zurzeit geltenden Fassung -



Stadt Billerbeck

3. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwicker Straße“



Aufgestellt:
 Stadtverwaltung Billerbeck
 Fachbereich Planen und Bauen
 Billerbeck, im Dezember 2020



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 13. April 2021