

Zeichenerklärung Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

M I Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

W A Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(s. Textliche Festsetzung Nr. 1)

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH max.: Maximale Gesamthöhe des Baukörpers in Meter über Normalhöhennull (NHN)
(s. Textliche Festsetzung Nr. 2 und 3)

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze (s. Textliche Festsetzung Nr. 4)

5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Bahnstraße Straßenverkehrsflächen
- Bereich mit Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- Zu erhaltende Einzelbäume
- Anzupflanzender Einzelbaum (ungenaue Lage)-(s. Textliche Festsetzung Nr. 5)
- Anpflanzen von Sträuchern/Hecke (s. Textliche Festsetzung Nr. 5)

7. Sonstige Planzeichen

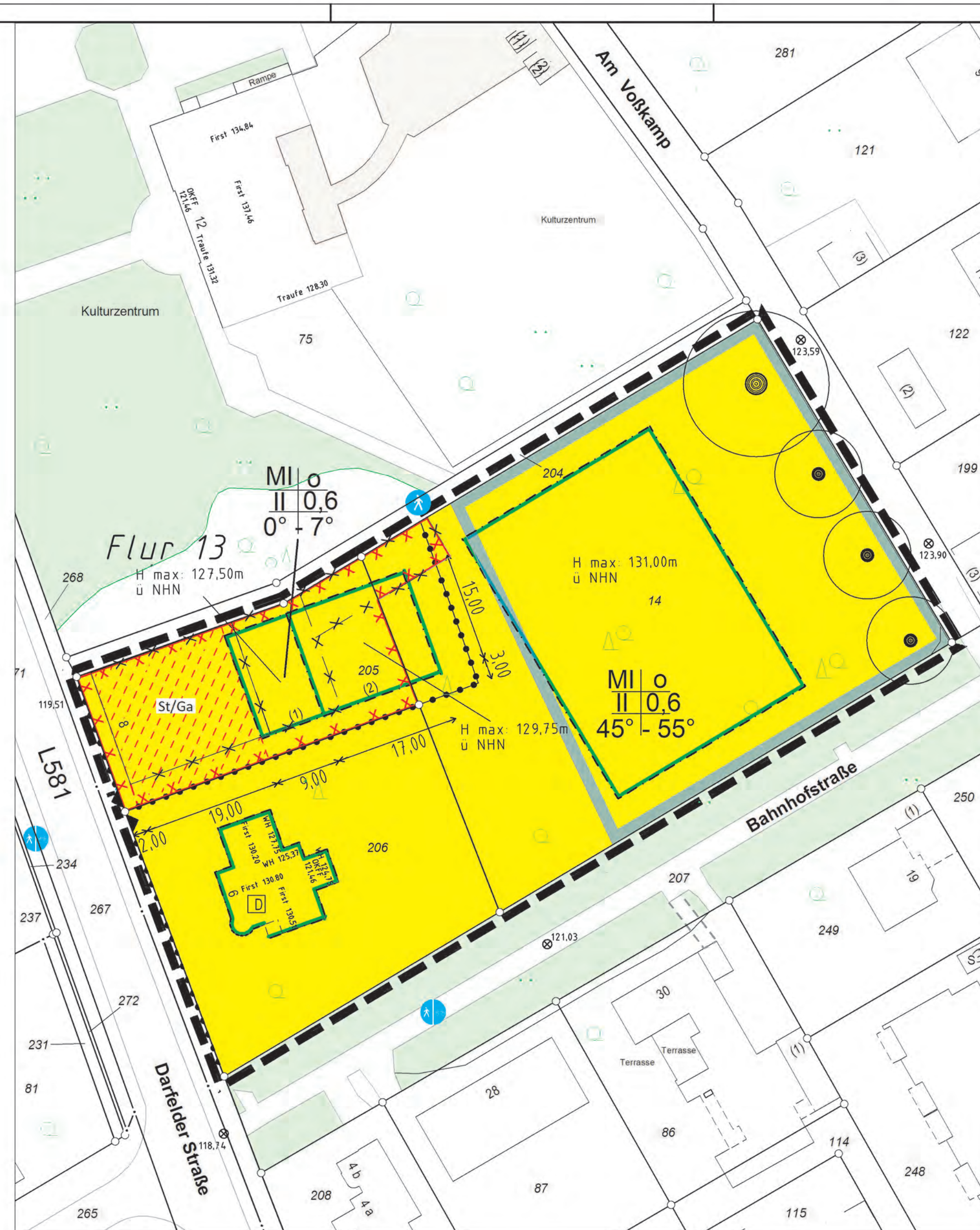
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgranzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Umgranzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, Altlastenverdächtige Fläche gemäß § 3 Abs. 6 BBodSchG

8. Bestandsdarstellungen

- Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer (mit Angabe der Bestandshöhe in Meter über NHN)
- geplanter Gebäudeabruch
- Denkmal Einzelanlage
- Höhenangabe des vorhandenen Geländes über NHN in Metern (keine Gewähr)
- Flächen mit Waldeigenschaft (siehe Hinweis Nr. 2)

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (s. Gestalterische Festsetzung)



Ausschnitt aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) insgesamt ausgeschlossen.
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind die höchstzulässigen Baukörperhöhen (...m ü. NHN) in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.
- Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) kann als Ausnahme nach § 31 Abs. 2 BauGB um bis zu 1 m zugelassen werden.
- Bauteile, wie Balkone, Überdachungen von Hauseingängen und Terrassenüberdachungen dürfen als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB bis maximal 1,5 m über die Baugrenze treten, sofern sie insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Die notwendigen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW bleiben davon unberührt.
- Als Ersatzbaum ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu wählen (z.B. Rotbuche). Als Strauch oder Hecke sind standortgerechte Sorten (z.B. Buchenhecke) lückenlos zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen dürfen eine abweichende Dachneigung haben.

Hinweise

- Immissionsschutz / Einsichtnahme Unterlagen**
Das Plangebiet ist durch gewerbliche Nutzungen lärmvorbelastet. Es wurde ein Immissionsschutz-Gutachten (uppenkamp und partner, 29. April 2020, Ahaus) erstellt. Dieses kann im Rathaus der Stadt Billerbeck, Markt 1, 48727 Billerbeck innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Forstwirtschaft**
Bei einer Inanspruchnahme der Fläche mit Waldeigenschaft gem. § 60 Abs. 5 LFoG NRW wird gem. § 39 Abs. 3 LFoG NRW ein Ersatz erforderlich. Die Umwandlung bedarf nach § 39 Abs. 1 LFoG NRW der Genehmigung durch die Forstbehörde.
- Arten- und Baumschutz**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sowie im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen und Baufeldräumung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) durchzuführen.
Bäume im Bereich der Baumaßnahme sind während der Bauphase mit einer elastisch ausgebildeten Baumschutzschalung zu schützen.
- Archäologie / Denkmalschutz**
Bei Erdarbeiten können paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden.
Erste Erdbebewegungen sind rechtzeitig, (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48161 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- Kampfmittel**
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen.
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei unverzüglich zu verständigen.



6. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“

Rechtsgrundlagen

- 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 (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanzV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018- (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz - (LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1980 - in der zurzeit geltenden Fassung -

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentums Grenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: Mai 2021) und die Redundanzfreiheit der Planung.
Coesfeld,

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 30. September 2021 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Billerbeck, 12. Oktober 2021
Die Bürgermeisterin Schriftführerin
Dirks Ebrecht

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 4. Oktober 2021

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit dem Entwurf der Begründung wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 30. September 2021 für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Billerbeck, 12. Oktober 2021
Die Bürgermeisterin Schriftführerin
Dirks Ebrecht

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte mit Anschriften vom 11. Oktober 2021.

Billerbeck, 12. Oktober 2021
Die Bürgermeisterin
Dirks

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit dem Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Rates vom 30. September 2022 auf die Dauer eines Monats öffentlich auslegen und zwar vom 15. Oktober 2021 bis zum 15. November 2021 (einschließlich).

Billerbeck, 21. Dezember 2021
Die Bürgermeisterin
Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 4. Oktober 2021

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 16. Dezember 2021 als Sitzung beschlossen worden. Es wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Billerbeck, 21. Dezember 2021
Die Bürgermeisterin Schriftführerin
Dirks Freickmann

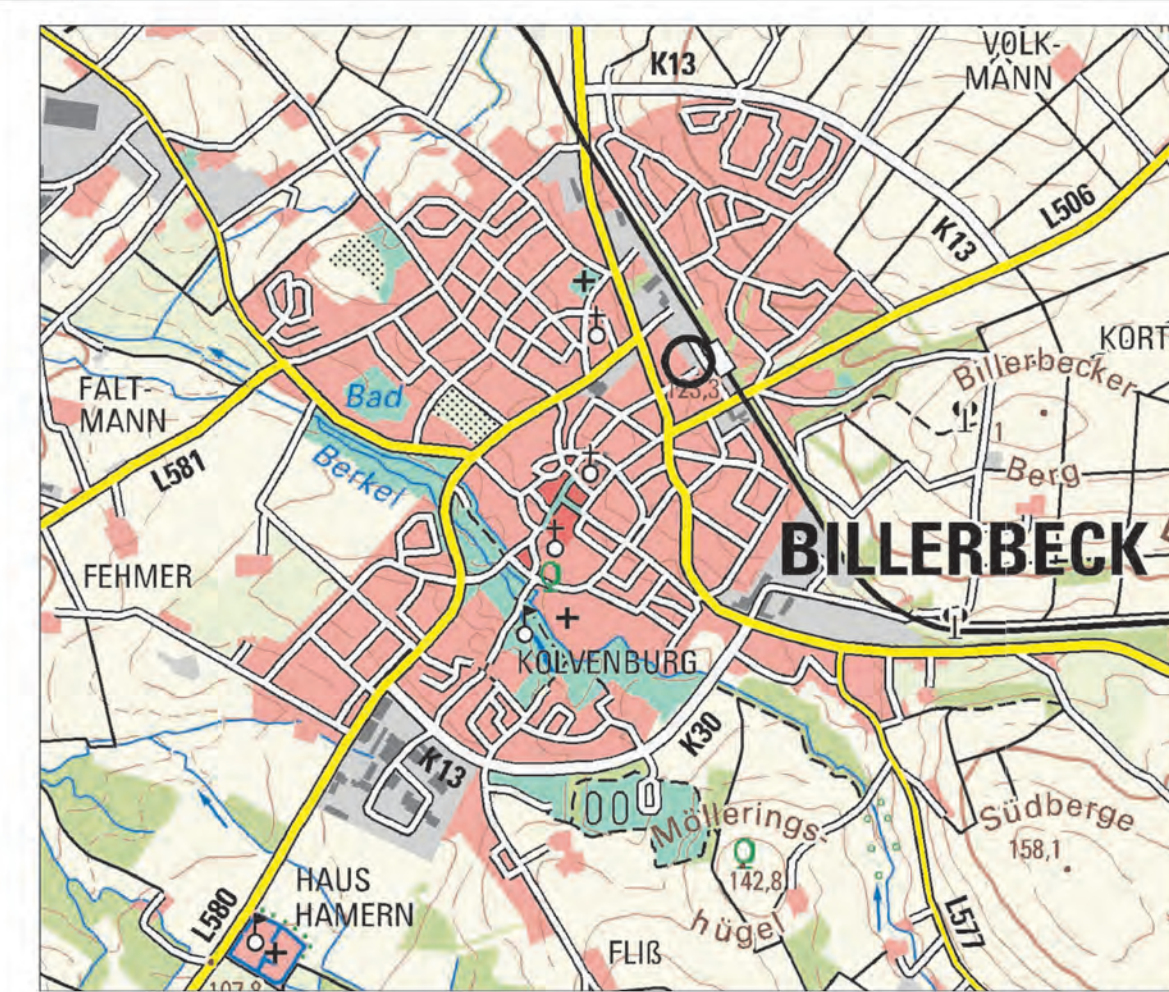
Hiermit fertige ich die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ aus.

Billerbeck, 22. Dezember 2021
Die Bürgermeisterin
Dirks

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die Änderung des Bebauungsplanes als Sitzung 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.

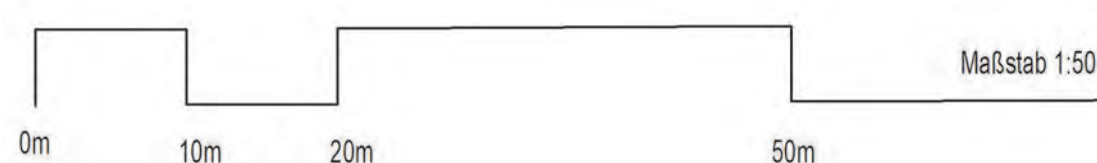
Billerbeck, 19. Januar 2022
Die Bürgermeisterin
Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 18. Januar 2022



Stadt Billerbeck

6. Änderung des Bebauungsplanes "Darfelder Straße"



Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Plänen und Bauen
Billerbeck, im September 2021



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 18. Januar 2022