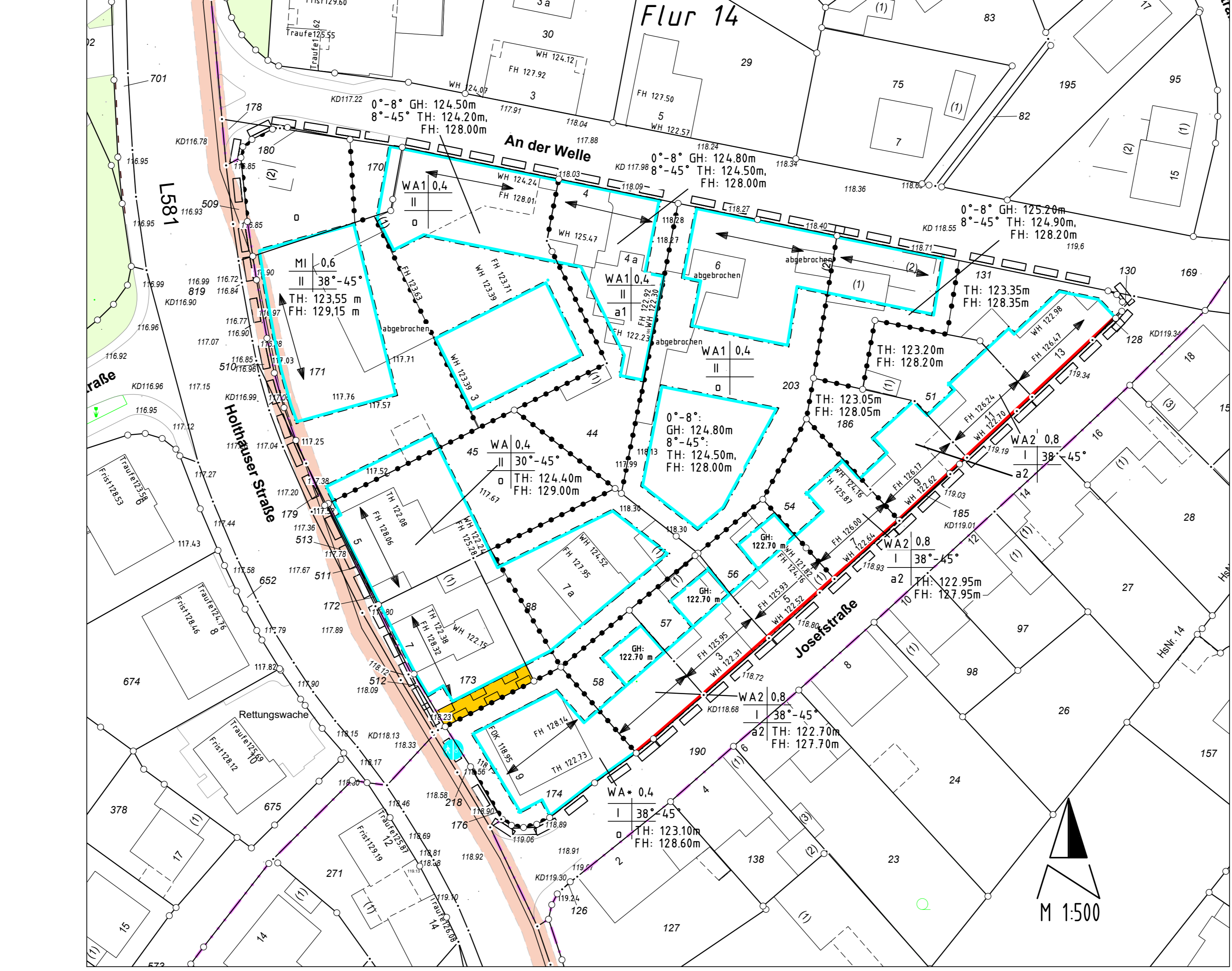


# Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (s. Textliche Festsetzung Nr. 1)  
\* Ausnahme nach § 1 Abs. 10 BauNVO (s. Textliche Festsetzung Nr. 2)
  - MI Mischgebiete
- 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 in Meter über NHN (s. Textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 4)
  - FH/GH maximal zulässige Firsthöhe/Gebäudehöhe in Meter über NHN (s. Textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 4)
- 3. Bauweise** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise - Nähere Bestimmung:
    - a1: Neubauten dürfen innerhalb der Baugrenzen wieder in geschlossener Bauweise errichtet werden.
    - a2: Neubauten (außer das nordöstliche Gebäude auf dem Flurstück 131) müssen auf der nordöstlichen Grenze in geschlossener Bauweise errichtet werden. Auf der südwestlichen Grenze dürfen sie in geschlossener oder offener Bauweise errichtet werden. Dort ist im Erd- und Obergeschoss eine unterschiedliche Bauweise zulässig.
- 4. Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - L 581 Landstraße
  - An der Welle vorhandene Straßenverkehrsfläche
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Sonstige Planzeichen**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche - für das Flurstück 88
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 6. Nachrichtliche Übernahme**
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - vorhandene Gebäude
  - Gebäudehöhen Bestand (WH: Wandhöhe, TH: Traufhöhe, FH: Firsthöhe)
  - vorhandene Geländehöhen  
Kanaldeckelhöhen über NHN in Metern
  - vorhandene Gasfernlleitung mit Schutzstreifen (\*)
- 7. Gestaltungsfestsetzungen** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
  - 38° - 45° Dachneigung: als Mindest- und Höchstmaß (s. örtliche Bauvorschriften Nr. 2)
  - ↔ zulässige Hauptfirstrichtung



**Hinweise:** Mit Ratsbeschluss vom 25. Juni 2020 wurden redaktionelle Ergänzungen hinsichtlich einer vorhandenen Gasfernlleitung der Thyssengas GmbH (\*1), den Festsetzungen hinsichtlich des § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO (\*2) und dem Hochwasserschutz (Begründung) vorgenommen.

**Örtliche Bauvorschriften**

- Untergeordnete eingeschossige Bauteile, wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen, mit einer max. Höhe von 3,50 m gemessen vom Erdgeschossfußboden und einer Brutto-Grundfläche von maximal 30 m<sup>2</sup>, dürfen als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB bis maximal 4,5 m über die Baugrenze treten. Es ist nicht zulässig auf diesen Bauteilen Balkone o. ä. anzulegen.
- Untergeordnete Dachflächen dürfen eine andere als die in der Planzeichnung angegebene Dachneigung haben. Dachaufbauten zur Erweiterung des Spitzbodens sind unzulässig.
- Dachaufbauten und Nebengiebel sind bis zu der Hälfte der Dachlänge zulässig.
- 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.

**Aufstellungsverfahren**

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: Mai 2020) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld, Billerbeck, 23.12.2022

Die Bürgermeisterin Schriftführerin  
Marion Dirks Ute Höning

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 30.06.2020

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit dem Entwurf der Begründung wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 15.12.2022 für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Billerbeck, 23.12.2022

Die Bürgermeisterin Schriftführerin  
Marion Dirks Ute Höning

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 21.12.2022

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 21.12.2022

Billerbeck, 23.12.2022

Die Bürgermeisterin  
Marion Dirks

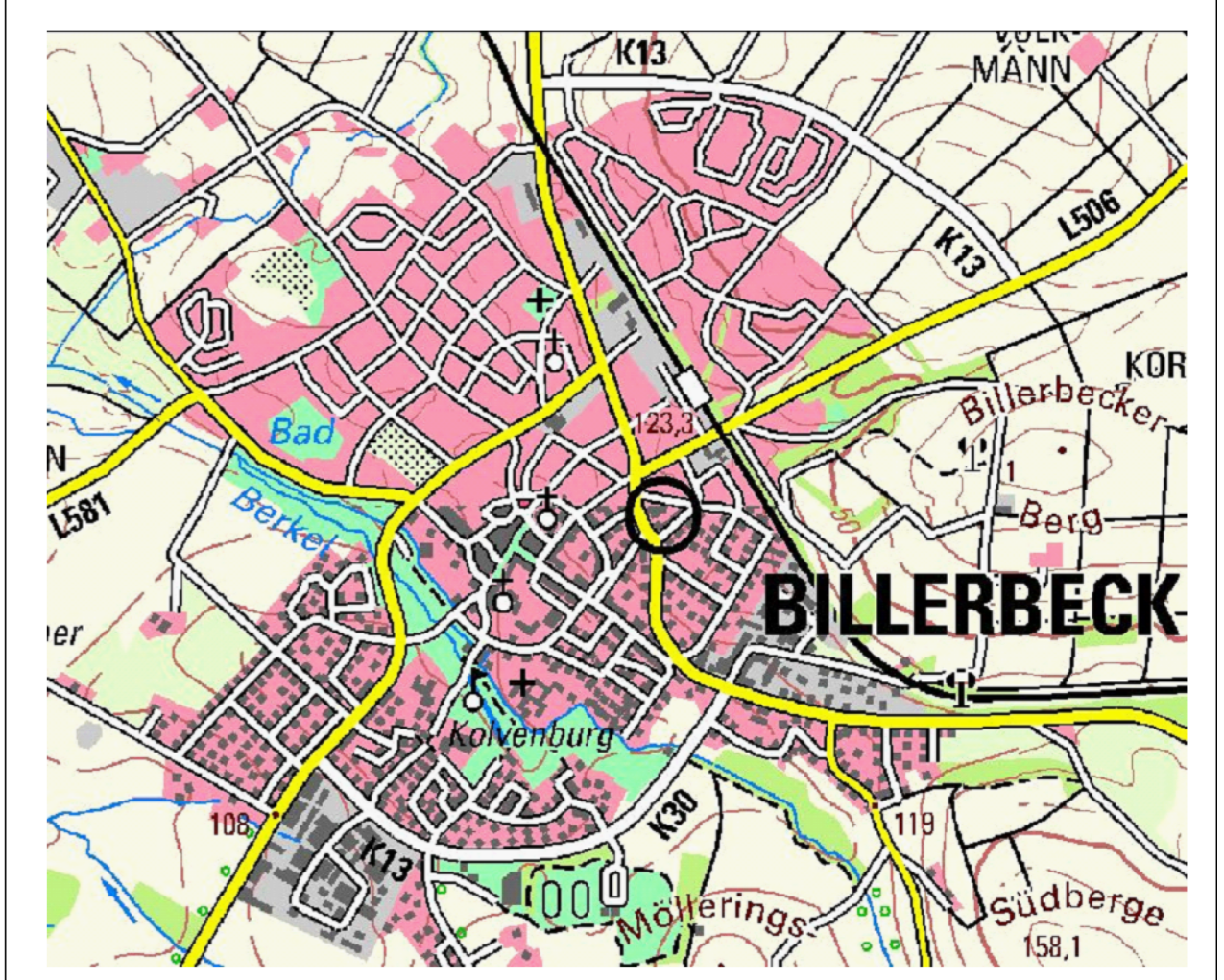
- ## Hinweise
- 1. Arten- und Baumschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sowie im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind Gehölznahmen 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.
  - 2. Archäologie / Denkmalschutz**
    - Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
    - Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
    - Der LWL-Archäologie für Westfalen, den Mitarbeiter\*innen des Referats Paläontologie und ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
  - 3. 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.

- ## 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 (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-PlanV 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 -
  - 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 -



©GEOBASIS NRW 2022

Stadt Billerbeck

**Bebauungsplan**  
"An der Welle/Josefstraße"

Maßstab 1:500

0m 10m 20m 50m

Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Billerbeck  
Fachbereich Planen und Bauen  
Billerbeck, im

Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit dem Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Rates vom ... auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen und zwar vom ... bis zum ... (einschließlich).

Billerbeck,  
Die Bürgermeisterin  
Marion Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom ...

Dieser Bebauungsplan 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 ... als Satzung beschlossen worden. Es wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Billerbeck,  
Die Bürgermeisterin Schriftführerin  
Marion Dirks Ute Höning

Hiermit fertige ich den Bebauungsplan „An der Welle/Josefstraße“ aus.

Billerbeck,  
Die Bürgermeisterin  
Marion Dirks

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan 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 der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Billerbeck,  
Die Bürgermeisterin  
Marion Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom ...