Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(siehe 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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

OKFF — maximal zulässige Höhe fertige Erdgeschossoberkante über Normalhöhennull (s. Textliche Festsetzung Nr. 2)

TH — maximal zulässige Traufhöhe (s. Textliche Festsetzung Nr. 3)

FH — maximal zulässige Firsthöhe (s. Textliche 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)

Baugrenze (s. Textliche Festsetzung Nr. 5)

4. Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

geplante Straßenverkehrsfläche

freizuhaltendes Sichtfeld gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (s. Textliche Festezung Nr. 6)

vorhandene Straßenverkehrsfläche (aus Luftbild übernommen)

5. Grünflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche/Spielplatz

private Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage

Darstellung einer Pflanzfläche zur Anpflanzung von heimischen Bäumen oder Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 7)

6. Sonstige Planzeichen

NA — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen, und Carports (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (s. Textliche Festetzung Nr. 8)

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 9)

GH — Von Bebauung freizuhaltende Fläche mit Vorgabe der maximal zulässigen Geländehöhe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 3 BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 10)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Lärmpegelbereich III- nach DIN 4109- 61 bis 65 dB(A) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (s. Textliche Fesetzung Nr. 11)

Lärmpegelbereich IV- nach DIN 4109- 66 bis 70 dB(A) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (s. Textliche Fesetzung Nr. 11)

7. Nachrichtliche Übernahme

51 / FOK 122.75 — vorhandene Gebäude
FOK=Fußbodenoberkante

vorhandenes Gebäude, nicht eingemessen -ungefähre Darstellung-

vorhandene Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

110.00 — Höhenlinien des natürlichen Geländes über Normalhöhennull im Metern

120.45 — Höhenangabe der fertigen Straßenoberkante

Gebäude- als Bebauungsvorschlag

Telekommunikationsleitung, oberirdisch

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 Nrn. 1 und 2)

Vorgartenfläche (s. Gestalterische Festsetzung Nr. 3)

9. Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen insgesamt ausgeschlossen.

2. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf die in der Planzeichnung angegebenen OKFF Angaben über Normalhöhennull in Metern nicht überschreiten. Abweichungen können aufgrund der gegebenen Topographie oder aufgrund von Änderungen in der Straßenplanung im Rahmen der Erschließung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

3. Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut.
Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden.

4. Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

5. 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.

6. Das Sichtfeld ist von jeglicher sichtbehindernder Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m -gemessen ab Fahrbahnoberkante- nicht überschreiten.

7. Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gekennzeichnete Fläche ist lückenlos und flächendeckend mit heimischen Sträuchern und Bäumen (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Wohngebäudes zu erfüllen.

8. Nebenanlagen (außer Einfriedungen), Garagen und Carports sind in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 3 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.

9. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche darf nicht überbaut werden. Eine gärtnerische Gestaltung ist zulässig. Es dürfen jedoch keine Anpflanzungen vorgenommen werden, deren Wurzeln tiefer als 0,80 m in das Erdreich dringen. Geeignet sind z.B. Thuja, Lebensbaum, Haselnuss und Liguster.

10. Auf der von Bebauung frei zu haltende Fläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Gebäude, Einbauten und Bodenauffüllungen unzulässig, welche einen ungehinderten Durchfluss von Wasser benachbarter Grundstücke behindern können. So sind z.B. die Errichtungen von geschlossenen Einfriedungen (Sichtschutzzäune, Mauern) und Nebenanlagen (auch nach Nr. 5) unzulässig. Bodenauffüllungen sind gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur bis zu der auf den Grundstücken angegebenen Höhe über Normalhöhennull zulässig. Die Fläche ist gärtnerisch zu gestalten. Zufahrten sind unter der Einhaltung der vorgegebenen Höhen zulässig.
Ausnahmen für bauliche Anlagen, wie eine Pergola oder einzelne Sichtschutzelemente, können nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ein ungehinderter Durchfluss sichergestellt ist.

11. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen (Abgrenzung der Lärmpegelbereiche IV und III) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-bereich nach DIN 4109	maßgeblicher La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß Außenlärmpegel der Außenbauteile erf. R'w.res. [dB(A)]	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Im Lärmpegelbereich IV und III sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen im Plangebiet schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
Die der Festsetzung zugrunde liegende Schalltechnische Untersuchung, sowie die DIN-Vorschriften 4109 und 18005 können bei der Stadt Billerbeck, Fachbereich Planen und Bauen Markt 1, 48727 Billerbeck eingesehen werden.
Die geringfügigen Anforderungen an die Schalldämm-Maße im Lärmpegelbereich II führen dazu, dass diese bereits mit Standardausführungen bzw. durch die Anforderungen der Energiesparverordnung erfüllt werden

12. Niederschlagswasser von allen nicht bebauten Grundstücksflächen (z.B. Gartenflächen, Terrassen, Zufahrten) ist ohne technische Einrichtungen über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern (Rasengittersteine, versickerungsfähigem Pflaster, etc.).

13. Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 250 qm festgelegt.

14. 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 haben einen Mindestabstand von 0,50 m parallel zur Straße einzuhalten.

15. Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz herzustellen.

10. Gestalterische Festsetzungen

1. Für **WA 1** und **WA 3** gilt:
Untergeordnete Dachflächen dürfen eine andere Dachneigung haben. Dachausbauten und Dachgauben zur Erweiterung des Spitzbodens sind unzulässig. Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer 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.
Nur für **WA 1** gilt:
Dachgauben müssen zu Außenwänden, von Graten und Kehlen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Pro Dachseite dürfen sich Dachgauben und Dachausbauten über maximal die Hälfte der jeweiligen Dachlänge erstrecken.
Nur für **WA 2** gilt:
Maximal 50 % der Dachfläche darf eine andere Neigung haben. Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer. Als Ausnahme nach § 31 Abs. 2 BauGB können auch andere Dachformen zugelassen werden. Dachgauben und andere Dachausbauten sowie Drempel sind unzulässig.

Für WA 1, WA 2 und WA3 gilt:

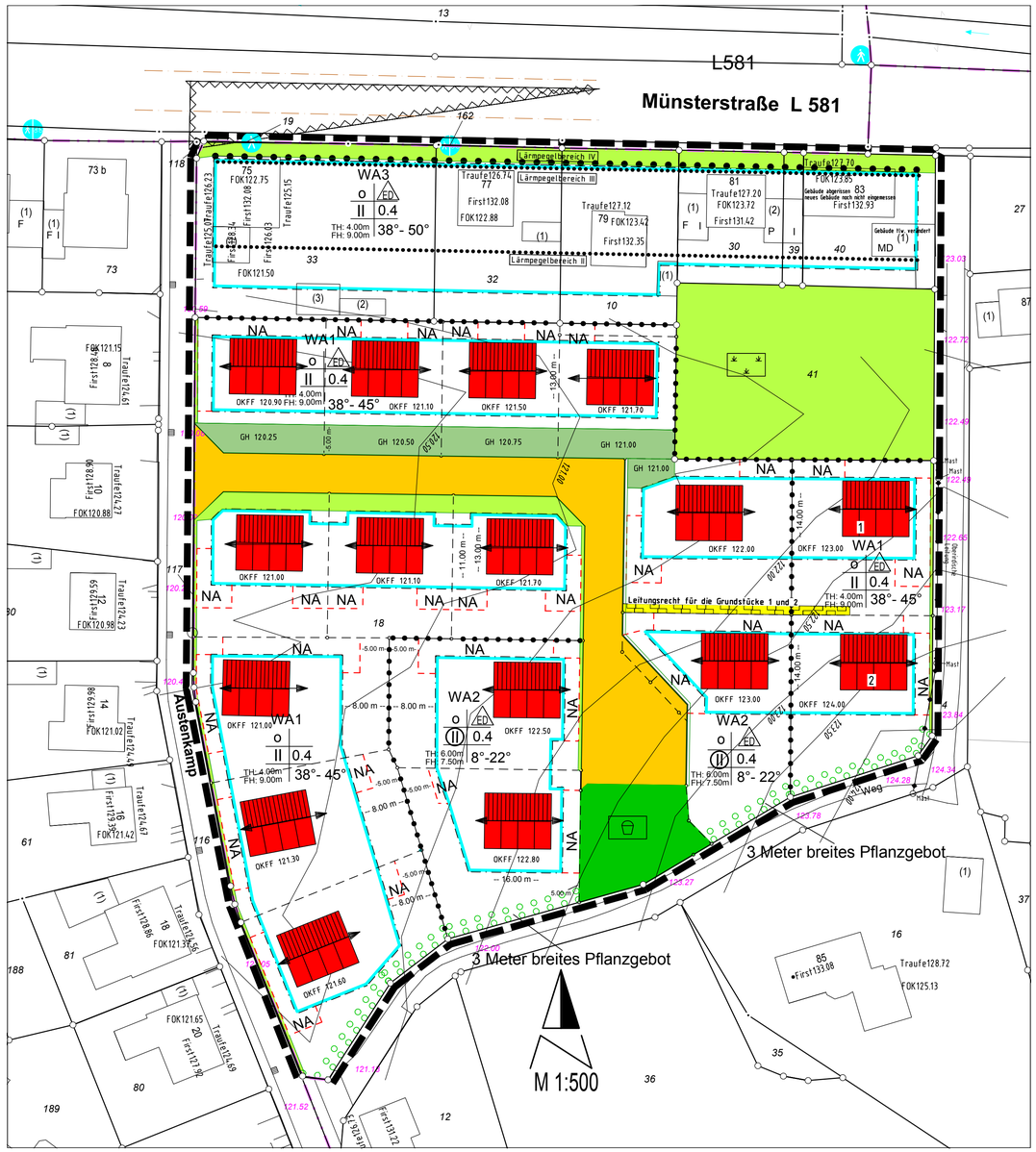
2. Für die Dacheindeckung dürfen rote, braune und schwarze Farbtöne gewählt werden. Die Verwendung von anderen Farbtönen (wie blau oder gelb) ist unzulässig.

3. Innerhalb der Vorgartenflächen dürfen feste Einfriedungen wie z.B. Zäune und Mauern nur eine Höhe von max. 0,70 m haben. Die Vorgartenfläche ist gärtnerisch zu gestalten. Sie darf allein durch Zufahrten oder Stellplätze in Senkrechtaufstellung (rechtwinklig zur Straße) unterbrochen werden.

4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle Außenwände baulicher Anlagen sowie Zaunanlagen und andere Einfriedungen der Grundstücke über 0,70 m, welche zwei Meter oder weniger von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, mit Kletterpflanzen zu berainken. 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.

5. Alle Außenwandflächen dürfen in Holz oder Putz sowie in mattem Sichtmauerwerk 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.

6. Garagen und Carports dürfen von den gestalterischen Festsetzungen abweichen.



Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: April 2014) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld,

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 25. September 2014 nach Aushang vom 12. September 2014 bis zum 25. September 2014 (einschließlich).

Billerbeck,

Die Bürgermeisterin

Dirks _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes „Austenkamp" beschlossen.

Billerbeck,

Bürgermeisterin Schriftführerin

Dirks _____ Freickmann _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

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 Anschreiben vom .

Billerbeck,

Bürgermeisterin

Dirks _____

Der Bebauungsplan „Austenkamp" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen und zwar vom bis zum (einschließlich).

Billerbeck,

Bürgermeisterin

Dirks _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

Der Bebauungsplan „Austenkamp" ist nach Prüfung der Anregungen (§3 Abs. 2 BauGB) vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am beschlossen worden.

Billerbeck,

Die Bürgermeisterin Schriftführerin

Dirks _____ Freickmann _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

Hiermit fertige ich den Bebauungsplan „Austenkamp" aus.

Billerbeck,

Bürgermeisterin

Dirks _____

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan „Austenkamp" 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,

Bürgermeisterin

Dirks _____

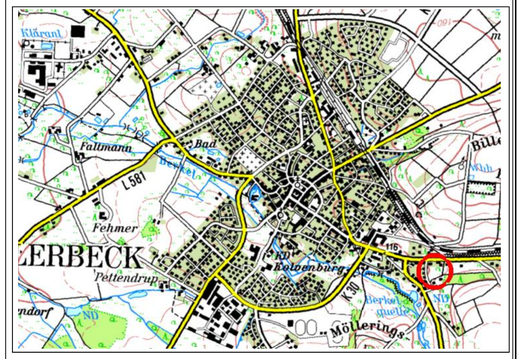
Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

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 zur Zeit geltenden Fassung -
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) - in der zur Zeit 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)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757) - in der zur Zeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) - in der zur Zeit gültigen Fassung –
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245) - in der zur Zeit gültigen Fassung –
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung- BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW. S. 256) – in der zur Zeit gültigen Fassung-
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz- BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) - in der zur Zeit gültigen Fassung –
- DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996
- DIN 18005/07.02 – Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002, mit Beiblatt 1, Mai 1987

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.



Stadt Billerbeck

Bebauungsplan "Austenkamp"

Maßstab 1:500

0m 10m 20m 50m

Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen
Billerbeck, im März 2015

Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom