



## Stadt Billerbeck

### Begründung

### Bebauungsplan „Auf dem Berge“



**Aufgestellt:**

Stadtverwaltung Billerbeck  
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im August 2015

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Aufstellungsbeschluss	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Planungserfordernis und Planungsziele	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5. Verkehrliche Erschließung	5
Festsetzungen zur Bebauung	
6. Art der baulichen Nutzung	5
7. Maß der baulichen Nutzung	6
8. Bauweise und Baugrenzen	7
9. Gestaltungsfestsetzungen	8
10. Mindestgrundstücksgröße	8
Umwelt- und Naturschutz	
11. Immissionsschutz	9
12. Artenschutz	9
Sonstige Belange	
13. Denkmalschutz	10
14. Altlasten und Kampfmittel	10

15. Ver- und Entsorgung	10
16. Bodenordnung	11
17. Kosten	11
18. Flächenbilanz	11

### **Anhänge:**

**Anhang I Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II), 30.06.2015  
ökon, Münster**



## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Berge“ beschlossen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck, südöstlich der Straße „Tiefer Weg“, südwestlich der Straße „Auf dem Berge“ und nordwestlich der „Beerlager Straße“ (L 506). Es beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 12, Flurstücke 69, 133, 636, 637, 639, 642 und 643.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Nordosten durch die Straße „Auf dem Berge“
- im Südosten durch die Grünfläche auf dem Grundstück Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 12, Flurstück 125
- im Südwesten ebenfalls durch diese Grünfläche und das Flurstück 263 (Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 12).
- im Nordwesten durch die Straße „Tiefer Weg“.

## 3. Planungserfordernis und Planungsziele

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Planung erforderlich ist.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Billerbeck. Durch Überplanung der parkähnlichen Gärten werden im Rahmen der Innenverdichtung weitere Baugrundstücke geschaffen. Zwar kann der hohe Bedarf an Neubaugrundstücken nicht allein über die Nachverdichtung von älteren Baugebieten gedeckt werden, die Stadt Billerbeck hat jedoch ein großes Interesse daran, die Innenverdichtung zu fördern und so den Flächenverbrauch zu minimieren und die bestehende Infrastruktur optimal zu nutzen.

Die Planänderung soll im Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt werden. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist eine Nachverdichtung als Planungsziel ausdrücklich genannt. Die Voraussetzungen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchführen zu können, sind erfüllt.



Es handelt sich um ein Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches. Der Planbereich der Bebauungsplanänderung setzt eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest.

Auch die Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB treffen für diese Bebauungsplanänderung nicht zu. Weder wird durch die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch gibt es Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) besteht.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck weist für den Planbereich schon Wohnbaufläche aus, so dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

Die beiden Grundstücke an der Straße „Tiefer Weg“ wären heute bereits gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bebaubar.

#### 5. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der neuen Bebauung erfolgt für Kraftfahrzeuge über die bestehenden Wegenetze. Zur Erschließung von zwei Hinterliegergrundstücken wird zudem ein Stichweg angelegt.

#### Festsetzungen zur Bebauung

#### 6. Art der baulichen Nutzung

Die für Wohnzwecke vorgesehenen Flächen werden nach § 1 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen.

Ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nach § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO insgesamt ausgeschlossen.

Die dort aufgeführten Nutzungen würden in dem hier zu überplanenden Bereich die angestrebte Entwicklung innerhalb des Wohngebietes stören. Sowohl der Umfang der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen, als auch die vorgegebenen möglichen Grundstückszuschnitte erfordern, dass der Ziel- und Quellverkehr in Grenzen gehalten wird.



---

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der **Wohnungen** in den Wohngebäuden auf **2 je Wohngebäude** beschränkt. Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Gemeinsames Ziel dieser Festsetzungen ist, im gesamten Plangebiet eine relativ homogene, aufgelockerte Bebauung sicherzustellen. Es sollen auf den im Plan angedachten Baugrundstücken jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen entstehen. Eine stärkere Verdichtung soll im Plangebiet nicht zuletzt im Interesse der weit überwiegenderen Mehrheit der Bauinteressenten und Altanlieger sowie zur Erhaltung des Gebietscharakters vermieden werden.

Mehrfamilienhäuser (mit mehr als 2 Wohnungen) sollten nicht in den Randbereichen der Stadt, sondern zentrumsnah errichtet werden. Die Wohngebiete in den Randlagen sollen in erster Linie dem Eigenheimbau für Familien vorbehalten bleiben.

Dem Leitsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, wird durch die Erschließung über vorhandene Straßen gefolgt. Entsprechende Festsetzungen für nicht bebaute Flächen sollen die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen.

## 7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll einen Rahmen geben, der sicherstellt, dass die neue Bebauung sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Die Bestandsgebäude im Plangebiet entsprechen den Festsetzungen.

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) für das gesamte Plangebiet ist entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO mit **0,4** festgesetzt.

Die Gebäude dürfen maximal zweigeschossig werden und sind in ihrer Höhe beschränkt worden. Die Bestandsgebäude der näheren Umgebung sind südöstlich der Straße „Tiefer Weg“ sehr heterogen. Daher wird auch für das Plangebiet nur ein Rahmen vorgegeben, der insbesondere durch die Festsetzung der Höhen sowohl den Nachbarschutz sicherstellen soll, als auch die Wirkung in die freie Landschaft.

Die Bezugshöhe ist jeweils die fertige Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF), welche im Verhältnis zur Straßenhöhe festgesetzt wird.

Neben der zulässigen **Traufhöhe** von **6,00 m** und einer **Firsthöhe** von **7,50 m**, wird noch eine maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach festgesetzt, da diese keinen klassischen First bzw. keine Traufhöhe haben. Hier stellt die maximal zulässige **Gebäudehöhe** von **6,50 m** sicher, dass ein entsprechender Dachaufbau realisiert werden kann, ohne sich gegenüber der übrigen Bebauung unverhältnismäßig hervorzuheben.



---

Für das gesamte Plangebiet wird die maximal zulässige **fertige Oberkante des Erdgeschossfußbodens** festgesetzt. Sie darf maximal 0,25 m über der fertigen Straßenoberfläche liegen. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück. Die Straßenendausbauhöhen des neuen Stichweges sind noch nicht bekannt. Zudem können Änderungen aufgrund der gegebenen Topographie notwendig sein. Auf die Möglichkeiten einer Ausnahme nach § 31 Abs. 2 BauGB wird verwiesen.

## 8. Bauweise und Baugrenzen

Als Bauweise wird für den gesamten Planbereich eine **offene Bauweise** nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO vorgeschrieben.

Auf den Grundstücken sind die **Baugrenzen** überwiegend parallel zu den Erschließungsstraßen ausgewiesen. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass eine einheitliche Anordnung der Bebauung entlang der Straßenzüge entsteht. Außerdem sind für die jeweiligen Nachbarn die auf den Nachbargrundstücken entstehenden baulichen Anlagen -insbesondere bezüglich ihres Schattenwurfes- einschätzbar.

**Nebenanlagen** (außer Einfriedungen) nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie **Garagen** und **Carports** nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen und an Stellen, die im Einzelfall für jedes Grundstück festgelegt sind. Auch diese Einschränkung wird für erforderlich gehalten, damit insbesondere die Sonneneinstrahlung für jedes Grundstück sichergestellt wird. Auch aus städtebaulichen Gründen ist das ungeordnete Bebauen der Grundstücke durch Nebengebäude bedenklich. Als Ausnahme wird festgelegt, dass **pro Grundstück ein Gartenhaus** bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche außerhalb der festgesetzten Fläche liegen darf. Zu Gartenhäusern zählen z. B. Gewächshäuser oder Gebäude mit Abstellräumen. Auf jedem Grundstück darf aus Gründen des Bodenschutzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur ein Gartenhaus errichtet werden.

In den nördlichen Bereichen der Grundstücke, wo überwiegend Garagen oder Carports entstehen werden, wurden die Baugrenzen auf 5,00 m -gemessen von der Straßenbegrenzungslinie- zurückversetzt, um einen **Stauraum** von **5,00 m** -insbesondere vor Garagen/Carports- zu schaffen. Dies wird jedoch zusätzlich auch als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich die Kraftfahrzeuge nicht mehr im öffentlichen Straßenraum befinden, wenn das Fahrzeug zum Öffnen eines Garagentores verlassen werden muss. Außerdem bietet die Fläche für jedes Grundstück eine zusätzliche Stellfläche.



## 9. Gestaltungsfestsetzungen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines weitgehend homogenen Erscheinungsbildes wird es als erforderlich angesehen, Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Die **Gestaltungsfestsetzungen** werden nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen; sie werden damit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Aufgrund der heterogenen Bebauung der Umgebung soll z. B. auf die Festsetzung von Dachneigung oder Dachformen verzichtet werden. Der Nachbarschutz wird durch die Festsetzung der Höhen sichergestellt.

Die **Hauptfirstrichtung** ist im bisher unbebauten Bereich in ost/westlich verlaufender Richtung festgelegt. Auf diese Weise ist eine Dachfläche nach Süden orientiert und bietet gute Möglichkeiten der solaren Nutzung.

Eine einheitliche Festsetzung ist für die Grundstücke auch vorgesehen, um ein einheitliches Straßen- und Gesamtbild zu erhalten.

Darüber hinaus ermöglicht diese Festsetzung den Bauwilligen, bei ihrer Planung denkbare Auswirkungen der auf den Nachbargrundstücken entstehenden Bebauungen konkreter beurteilen zu können.

Für die **Dacheindeckung** sind übliche **Dachfarben** und die Errichtung von Gründächern zulässig. Durch den Ausschluss anderer Farben, wie gelb oder blau, wird sichergestellt, dass sich kein Gebäude erheblich aus der umgebenden Dachlandschaft abhebt. Das Gebiet ist teilweise aus dem Außenbereich einsehbar. Eine für den Betrachter unübliche, sich von den anderen abhebende Dachfarbe führt zur überdeutlichen Wahrnehmung eines Einzelgebäudes. Die Siedlung soll jedoch so weit wie möglich als einheitliche Bebauung wahrgenommen werden.

Durch die gesamten vorstehenden Gestaltungsfestsetzungen wird insgesamt sichergestellt, dass sich an dem hier zu überplanenden Standort eine bauliche Entwicklung ergeben wird, die den städtebaulich angemessenen Übergang von den Bestandsgebäuden zur neuen Bebauung und zur freien Landschaft sicherstellt.

Die Festsetzungen von **Vorgartenflächen** sind aus städtebaulichen Gründen notwendig, da gerade in verdichteten Wohngebieten mit gering dimensionierten Erschließungsstraßen die privaten Grünflächen maßgeblich zum Erscheinungsbild eines Wohngebietes beitragen.

## 10. Mindestgrundstücksgröße

Die Struktur des Plangebietes zeichnet sich heute durch die parkähnlichen Gärten am Siedlungsrand aus. Auch die Grundstücke südöstlich der Straße „Tiefer Weg“ sind gegenüber heute üblichen Grundstücksgrößen mit durchschnittlich über 800 m<sup>2</sup>



groß. Zwar soll durch die Planung eine Verdichtung des Innenbereichs gefördert werden, die Bebauungsdichte soll sich jedoch der Umgebung anpassen. Um dem Gebot des Bodenschutzes entgegenzukommen, ist auf den Grundstücken auch eine Bebauung mit Doppelhäusern möglich. So wird die **Mindestgrundstücksgröße** von Baugrundstücken auf **400 m<sup>2</sup>** festgesetzt.

Das bedeutet, dass für Grundstücke unter 800 m<sup>2</sup> eine Bebauung mit Doppelhäusern auf einem geteilten Grundstück nicht möglich ist.

## Umwelt- und Naturschutz

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten mögliche Eingriffe als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

## 11. Immissionsschutz

Zu berücksichtigende landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.

Auch die Verkehrsbelastung der Beerlager Straße (L 506) ist nicht so erheblich und mit gut 60 Metern so weit entfernt, dass nicht mit Überschreitungen der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete zu rechnen ist.

## 12. Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben sind die in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu berücksichtigen. Nach Durchführung der Artenschutzprüfung Stufe I (ökon 2014) wurde aufgrund möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte eine vertiefende Untersuchung für die Arten Feldsperling und Gartenrotschwanz für erforderlich angesehen. Hinsichtlich der Fledermäuse wurde die Bewertung auf der Grundlage einer „worst case“- Annahme präferiert.

Die artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen:

- Ausschluss der Erschließungsarbeiten und der Gehölzbeseitigungen in der Zeit von 01. März bis 30. September sowie
- vorgezogene Bereitstellung von zehn Fledermauskästen



für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Berge“ artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind.

Die artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe II (ökon Juni 2015) wird als Anlage I Bestandteil der Begründung.

## Sonstige Belange

### 13. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Über das Vorkommen von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Solche Entdeckungen sind nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe -Amt für Bodendenkmalpflege- anzuzeigen.

### 14. Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche auch nicht zu vermuten.

Ebenso liegen keine Erkenntnisse vor, dass mit einem Fund von Kampfmitteln o. ä. zu rechnen ist. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu verständigen.

### 15. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung ist das bestehende Leitungsnetz zu erweitern. Die Löschwasserversorgung ist über vorhandene Entnahmestellen gewährleistet.

Die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung wird über den bestehenden Mischwasserkanal sichergestellt.

Nach den Ergebnissen der im Plangebiet durchgeführten Bodenuntersuchungen der Geotechnischen Gesellschaft mbH sind die oberflächennah anstehenden Böden nicht in der Lage, anfallendes Niederschlagswasser in ausreichender Menge aufzunehmen und rückstaufrei in den Untergrund zu leiten. Von einer Versickerung von Niederschlagswasser von bebauten Grundstücksflächen im Baugebiet wurde daher abgeraten. Dies ist nur für nicht bebaute Flächen vorgesehen.



## 16. Bodenordnung

Die überplanten Flächen können teilweise durch die stadteigene Grundstücksgesellschaft GIWo erworben werden. Die Altbebauung und Teile der Baugrundstücke bleiben im privaten Besitz.

## 17. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden von der Stadt Billerbeck getragen.

## 18. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche</b>	<b>9.131 m<sup>2</sup></b>
Davon	
Wohnbauflächen	8.671 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	460 m <sup>2</sup>

Stadt Billerbeck, im August 2015

Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

Dipl.-Ing. Michaela Besecke  
Stadtplanerin