

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1)
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - O,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 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)
 - GH maximal zulässige Gebäudehöhe (s. Textliche Festsetzung Nr. 3)
- Bauweise** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o offene Bauweise
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Textliche Festsetzung Nr. 4)
 - BA Baugrenze (s. Textliche Festsetzung Nr. 5)
- Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - geplante Straßenverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**
 - NA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen, und Carports (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (s. Textliche Festsetzung Nr. 6)
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 7)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 7)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nachrichtliche Übernahme**
 - vorhandene Gebäude
 - OKFF Oberkante Fertigfußboden
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Höhenangaben des natürlichen Geländes über Normalhöhennull in Metern
 - Höhenlinien des natürlichen Geländes
 - Höhenangaben, ungefähre Angabe gemäß Geobasis NRW
 - Höhenangaben Straßenoberkante über Normalhöhennull in Metern
 - Gebäude- als Bebauungsvorschlag
- Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)
 - zulässige Hauptfirstrichtung
 - Vorgartenfläche (s. Gestalterische Festsetzung Nr. 3)

8. 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 mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Endausbauhöhe) und Baugrundstück. Abweichungen können aufgrund der gegebenen Topographie oder aufgrund von Änderungen in der Straßenplanung im Rahmen der Erschließung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.
- Für Gebäude mit einer Dachneigung von mehr als 8° darf die Traufhöhe maximal 6,00 m und die Firsthöhe maximal 7,50 m betragen. Bei Gebäuden mit einem Flachdach unter 8° Neigung ist die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 6,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut. Die First- und Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden.
- Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 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.
- Nebenanlagen (außer Einfriedungen), Garagen und Carports sind 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.
- Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche darf nicht überbaut werden. Eine Pflasterung und 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.
- 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.).
- Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 400 qm festgelegt.
- Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße hin ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten. Garagen, Carports und Abstellräume, welche parallel zu einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, dürfen eine Gesamtlänge von 9,00 m nicht überschreiten.

9. Gestalterische Festsetzungen

- Für die Dacheindeckung dürfen rote, braune und schwarze Farbtöne gewählt werden. Außerdem sind Gründächer zulässig. Die Verwendung von anderen Farbtönen (wie blau oder gelb) ist unzulässig.
- Bei Doppelhäusern sind Dacheindeckung und Außenwandflächen mit gleichen Außenmaterialien (auch farblich) auszuführen.
- Innerhalb der Vorgartenflächen dürfen feste Einfriedungen wie z. B. Zäune und Mauern nur eine Höhe von max. 0,80 m haben. Hecken dürfen eine Höhe von 1,80 m erreichen. Die Vorgartenfläche ist gärtnerisch zu gestalten. Sie darf allein durch Zufahrten oder Stellplätze in Senkrechtaufstellung (rechtwinklig zur Straße) unterbrochen werden.

Aufstellungsverfahren

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

Coesfeld,

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Berge“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Billerbeck,

Bürgermeisterin Dirks _____ Schriftführerin Freickmann _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom _____

Billerbeck,

Bürgermeisterin Dirks _____

Der Entwurf des Bebauungsplanes -mit dem Entwurf der Begründung- wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am _____ für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Billerbeck,

Bürgermeisterin Dirks _____ Schriftführerin Freickmann _____

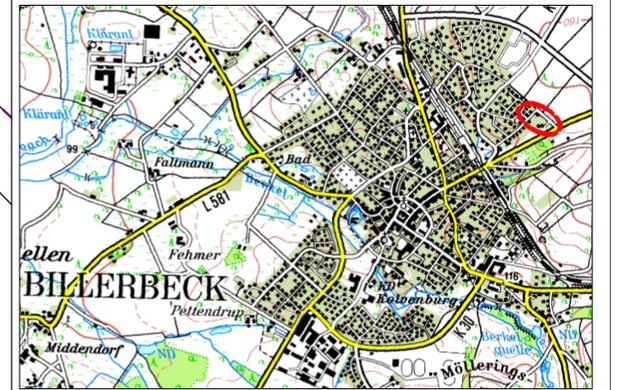


Rechtsgrundlagen

- §§ 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) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) - 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 -
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW. S. 256) - in der zurzeit geltenden Fassung-

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
"Auf dem Berge"



Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bau
Billerbeck, im August 2015



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom _____

Der Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom _____ auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und zwar vom bis zum _____ (einschließlich).

Billerbeck,

Bürgermeisterin Dirks _____

Hinweis im Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____

Der Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen (§3 Abs. 2 BauGB) gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie den §§ 7 und 41 GO NW vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung als Satzung beschlossen worden. Es wurde gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Billerbeck,

Bürgermeisterin Dirks _____ Schriftführerin Freickmann _____

Hiermit fertige ich den Bebauungsplan „Auf dem Berge“ aus.

Billerbeck,

Bürgermeisterin Dirks _____

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan „Auf dem Berge“ 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 _____