

Zeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (s. Textliche Festsetzungen Nr. 1)

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 (s. Textliche Festsetzung Nr. 3)
 FH maximal zulässige Firsthöhe (s. Textliche Festsetzung Nr. 3)

3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise
 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
 geplanter Rad- und Fußweg
 freizuhaltendes Sichtdreieck (s. Textliche Festsetzung Nr. 6)

5. Sonstige Planzeichen

Lärmpegelbereich IV - nach DIN 4109-66 bis 70 dB(A) Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 7)

Lärmpegelbereich III - nach DIN 4109-61 bis 65 dB(A) Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 7)

Lärmpegelbereich I-II Lärmpegelbereich I bis II (s. Textliche Festsetzung Nr. 7)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der südöstlich gelegenen Freiflächen

6. Nachrichtliche Übernahme

vorhandene Gebäude
 vorhandene Flurstücksgrenze
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Höhenangabe des natürlichen Geländes über Normalhöhennull in Metern
 Höhenangabe der geplanten fertigen Straßenoberkante über Normalhöhennull in Metern
 Gebäude- als Bebauungsvorschlag
 unterirdische Elektrizitätsleitung (ungenau Darstellung)

7. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

zulässige Hauptfrischrichtung
 Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (zu Dächern s. auch Gestalterische Festsetzung Nr. 1)
 Vorgartenfläche (s. Gestalterische Festsetzung Nr. 2)

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.
- Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe 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. 6,00 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.
- Das Sichtfeld ist von jeglicher sichtbehindernder Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.
- Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Entsprechend den Empfehlungen des Schalldichtens werden die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße erf. R_{w,ges} um 1 dB erhöht, um einen ausreichenden Schallschutz für den Nachtzeitraum gewährleisten zu können. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (siehe Anhang B)	erforderliches Schalldämmmaß erf. R _{w,ges} in dB
III	61 - 65 dB(A)	36
IV	66 - 70 dB(A)	41

Im Lärmpegelbereich III und IV sind in den als Schlaf- und Kinderzimmer genutzten Räumen im Plangebiet schalldämmte Lüftungen vorzusehen, sofern kein zusätzliches Fenster an einer Fassade liegt, welches nicht als Lärmpegelbereich III oder IV gekennzeichnet ist. Die geringfügigen Anforderungen an die Schalldämmmaße in den Lärmpegelbereichen I und II führen dazu, dass diese bereits mit Standardausführungen bzw. durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllt werden. Die DIN-Vorschriften 4109 und 18005 können bei der Stadt Billerbeck, Fachbereich Planen und Bauen, Markt 1, 48727 Billerbeck eingesehen werden.

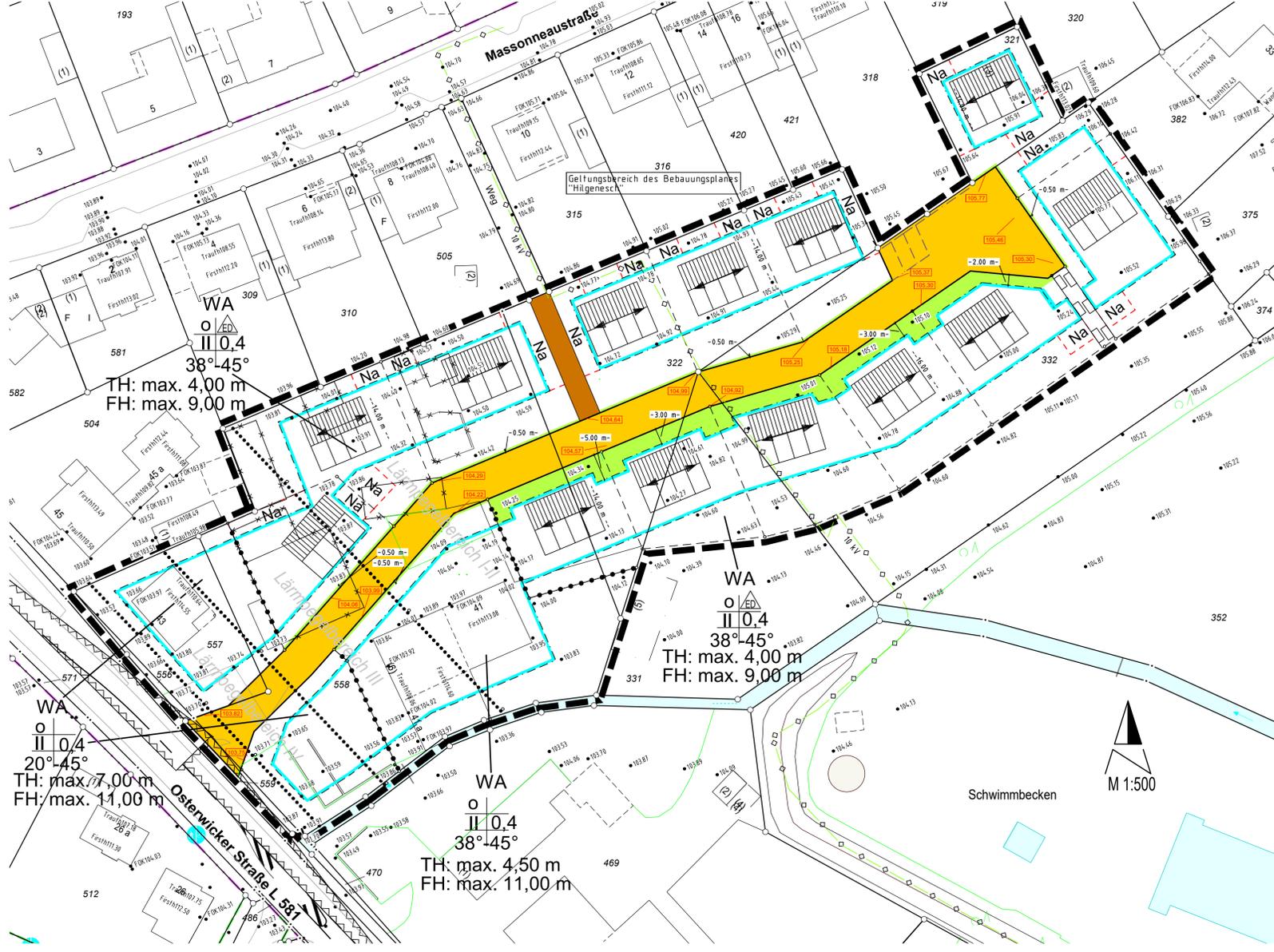
Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gesondert für Nebenanlagen, Garagen und Carports ausgewiesenen zusätzlichen Flächen zulässig. Ein Garten-/Gerätehaus pro Grundstück mit bis zu 9 qm Grundfläche darf auch außerhalb der festgesetzten Fläche liegen.

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

Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 250 qm festgelegt.
 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 müssen einen Mindestabstand von 0,50 m parallel zur Straße einhalten.

Gestalterische Festsetzungen

- Untergeordnete Dachflächen dürfen eine andere Dachneigung haben. Dachaufbauten und Dachgauben zur Erweiterung des Spitzbodens sind unzulässig. Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmhäuser 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. Dachgauben müssen zu Außenwänden und Kehlen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Pro Dachseite dürfen sich Dachgauben und Dachaufbauten über maximal die Hälfte der jeweiligen Dachlänge erstrecken.
- 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.
- Innerhalb der **Vorgartenflächen** sind bauliche Anlagen unzulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle **Außenwände** baulicher Anlagen, welche zwei Meter oder weniger von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, mit Kletterpflanzen zu beranken. 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.
- Alle **Außenwandflächen** dürfen in 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.
- Garagen, Carports und Gartenhäuser** dürfen von den gestalterischen Festsetzungen abweichen.



Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: März 2016) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld,

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am _____ nach Aushang vom _____

Billerbeck,

Bürgermeisterin

Dirks

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 Anschriften vom _____

Billerbeck,

Bürgermeisterin

Dirks

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Freibad“ beschlossen.

Billerbeck,

Bürgermeisterin

Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____

Der Bebauungsplan „Wohnen am Freibad“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom _____ auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und zwar vom _____ (einschließlich).

Billerbeck,

Bürgermeisterin

Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____

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

Billerbeck,

Bürgermeisterin

Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____

Hiernit fertige ich den Bebauungsplan „Wohnen am Freibad“ aus.

Billerbeck,

Bürgermeisterin

Dirks

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan „Wohnen am Freibad“ 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

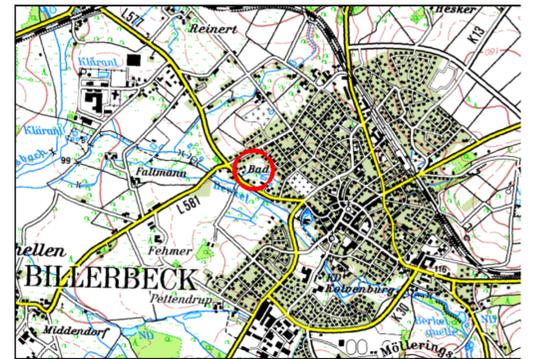
Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____

Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (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.
- Artenschutz: Vor Beginn von Umbau- und Abrucharbeiten an den Gebäudedächern und der Gebäudeverkleidung ist unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld ggf. ein Fachgutachter zu beauftragen. Gehölzentfernungen - soweit notwendig - sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres verboten. Gehölzentfernungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises zulässig.

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 (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Landesgesetz NRW (LG) vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Landeswassergesetz (LWG) NRW vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926 / SGV. NRW. 77) - 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 -
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) - in der zurzeit geltenden Fassung -



Stadt Billerbeck

Bebauungsplan „Wohnen am Freibad“



Aufgestellt: Stadtverwaltung Billerbeck
 Fachbereich Planen und Bauen
 Billerbeck, im Februar 2017

Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom _____