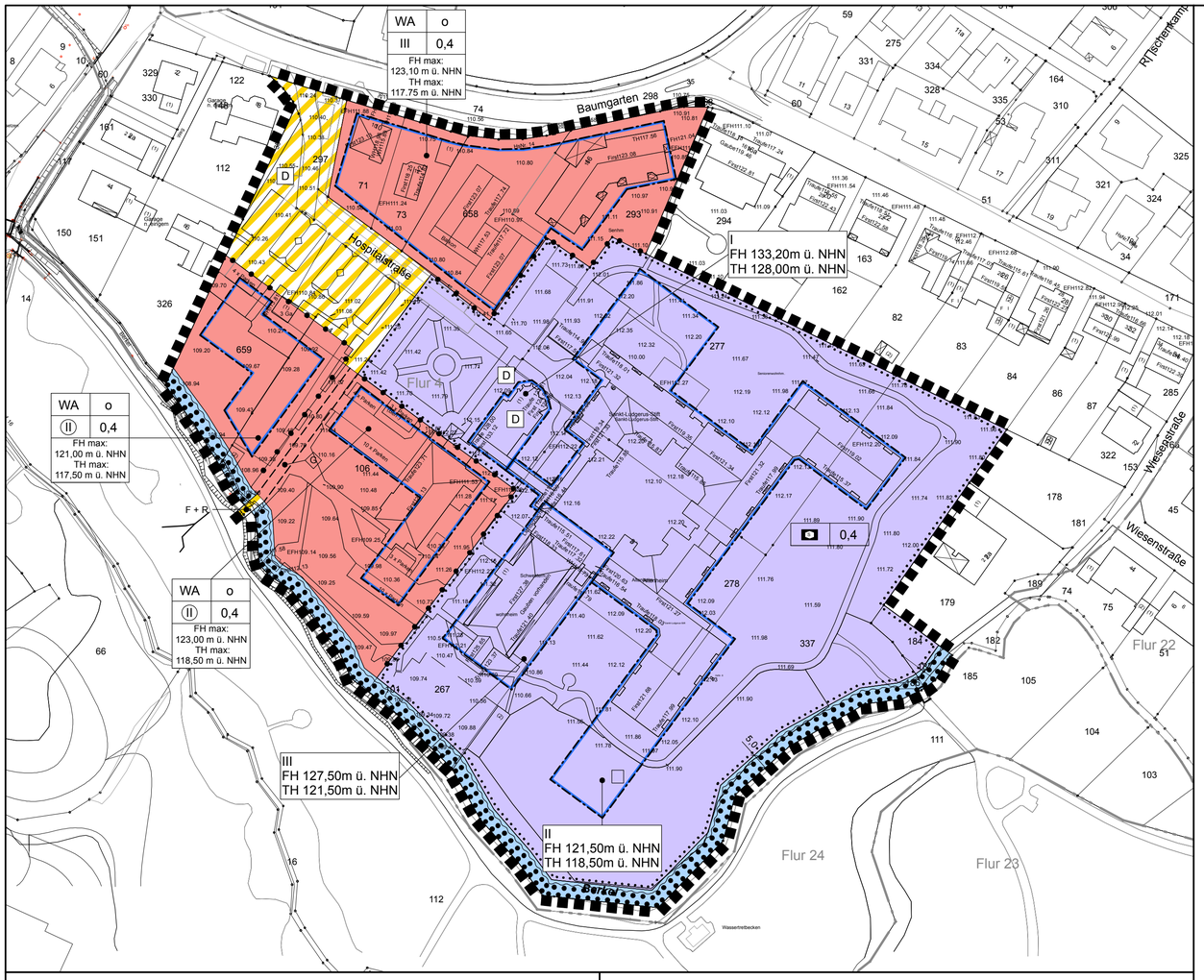


A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet
1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe
Die First- und Traufhöhe der Gebäude ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.2 Grundflächenzahl
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist im Bereich der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf unzulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
3.1 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf können die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 2 m überschritten werden.

4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
4.1 Die Grünsubstanzen der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

1) DENKMÄLER
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Billerbeck und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2) ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen – soweit notwendig – 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. Sollten Abrissarbeiten an den Gebäuden zwischen dem 1. März und dem 15. November stattfinden, ist der Abriss mit dem Rückbau der Dacheindeckung zu beginnen. Nachdem mindestens 90 % der Dacheindeckung, verteilt über die gesamte Dachfläche, entfernt wurde, sind die weiteren Abrissarbeiten für mindestens drei Nächte zu unterbrechen. Die Holzkonstruktion der Dachstühle ist dabei bis nach Ablauf der drei Nächte in vollem Umfang zu erhalten. Erst im Anschluss kann mit einem Abbruch von Holzbauteilen und des Mauerwerks begonnen werden. Der Ausbau von Toren, Türen und Fenstern ist von dieser Maßnahme freigestellt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend

FH max: — Maximale Firsthöhe bezogen auf Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

TH max: — Maximale Traufhöhe bezogen auf Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Private Straßenverkehrsfläche

besondere Zweckbestimmung
F + R — Fußweg / Radweg

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ gem. § 9 (6) BauGB

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

G — Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 4 — Flurnummer

Flurstücksgrenze

106 — Flurstücksnummer

1 — Gebäude mit Hausnummer

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: __ . __ . ____
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
, den __ . __ . ____

Der Rat der Stadt hat am __ . __ . ____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Billerbeck, den __ . __ . ____

....
Bürgermeisterin Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am __ . __ . ____ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Billerbeck, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeisterin

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom __ . __ . ____ bis__ . __ . ____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Billerbeck, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt hat am__ . __ . ____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Billerbeck, den __ . __ . ____

....
Bürgermeisterin Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom__ . __ . ____ bis__ . __ . ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am__ . __ . ____
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Billerbeck, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt hat am__ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Billerbeck, den __ . __ . ____

....
Bürgermeisterin Schriftführer

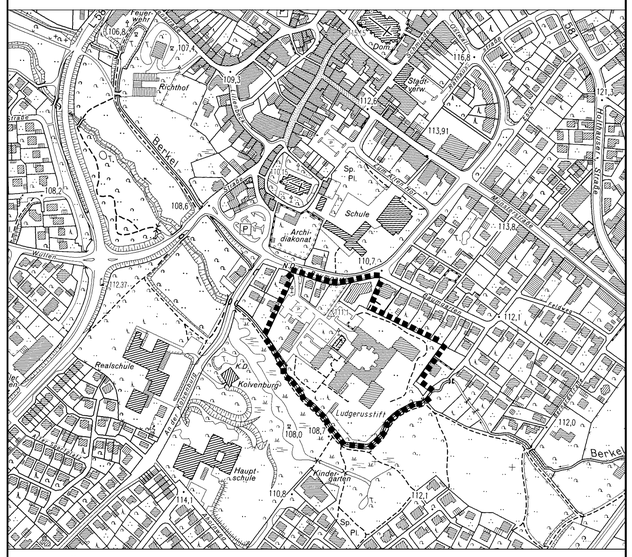
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Billerbeck, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeisterin

STADT BILLERBECK

BEBAUUNGSPLAN

"LUDGERUSSTIFT"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	23.08.2017	
PL^GR	60 x 75	
BEARB.	VI. / Bo	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

NORDEN

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Danziger Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088
info@wolterspartner.de