

Variante I

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 (s. Erläuterungen)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH maximal zulässige Traufhöhe (s. Textliche Festsetzung Nr. 2)

FH maximal zulässige Firsthöhe (s. Textliche Festsetzung Nr. 2)

3. Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

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

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Geh- Fahr- und Leitungsrecht
(s. Erläuterungen)

Gebäude - als Bebauungsvorschlag -

5. Nachrichtliche Übernahme

--- vorhandene Flurstücksgrenze

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

111.36 Geländehöhe über Normalhöhennull
in Metern (keine Gewähr)

EFH, Traufe, First 122.27 (Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe oder Firsthöhe)
Gebäudehöhe über Normalhöhennull in Metern

6. Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

← zulässige Hauptfirstrichtung

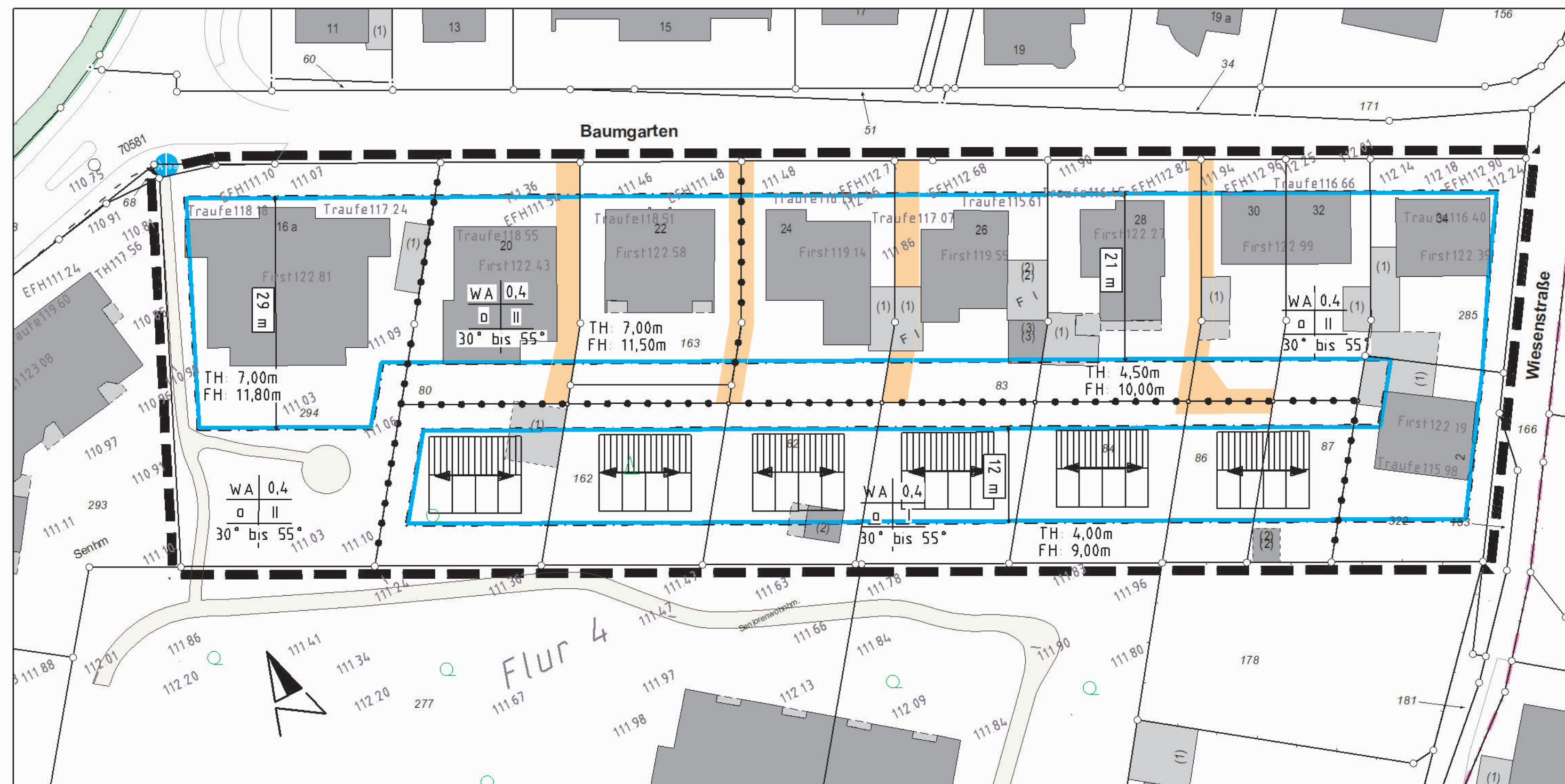
30° bis 55° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
(zu Dächern s. auch Gestalterische Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen

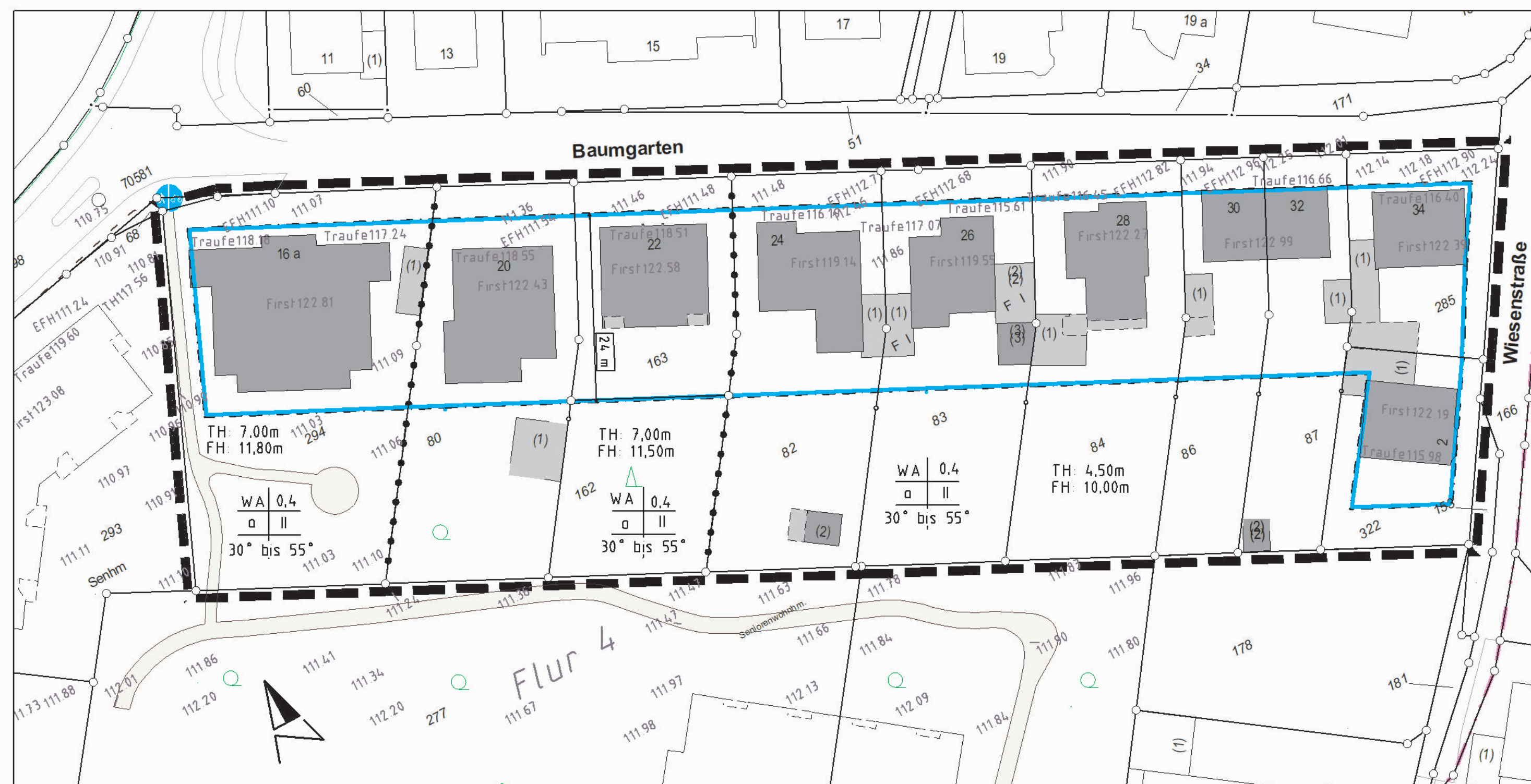
- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen insgesamt ausgeschlossen.
- Die Traufhöhe (TH) wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden. Im Bebauungsplanentwurf werden später die zulässigen Höhen des Erdgeschossfußbodens in Bezug auf die örtlichen NHN Höhen (Normalhöhennull) zusätzlich festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen

- Dachaufbauten müssen zu Außenwänden der Giebel und Kehlen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Dachaufbauten zur Erweiterung des Spitzbodens (Zweite Geschossebene im Dachgeschoss) sind unzulässig. Pro Dachseite dürfen sich Dachaufbauten maximal über die Hälfte der jeweiligen Dachlänge erstrecken.



Variante II



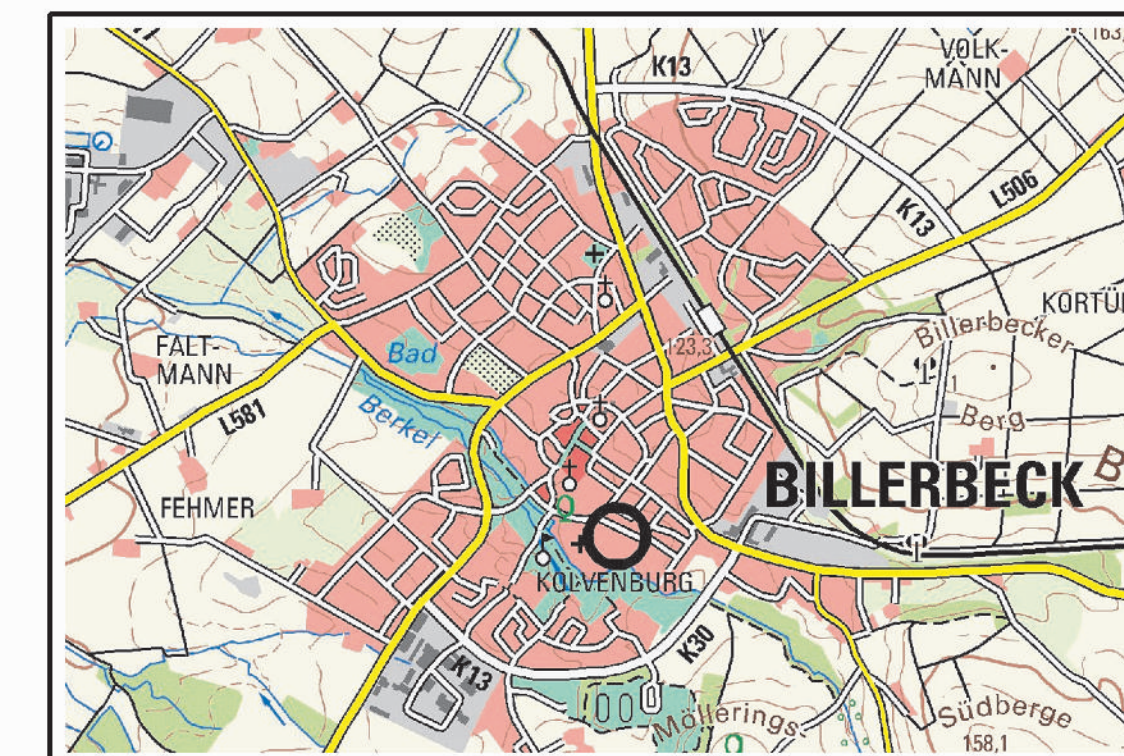
Erläuterungen:

Für den Bebauungsplan sind zwei Varianten vorgeschlagen. In Variante I ist eine Bebauung in zweiter Reihe möglich, in Variante II nicht. In der Variante I sind Vorschläge für eine Hinterlandbebauung eingetragen, die eine gegenüber der Baureihe am Baumgarten untergeordnete Bebauung zulaßt. Die unterschiedlichen Planvarianten sind als Diskussionsgrundlage zu verstehen.

Die Baunutzungsverordnung gibt vor, dass in einem allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden darf. Bezogen auf das Baugrundstück dürfen demnach 40 % des Grundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (Terrassen, Zugänge) und sonstige baulichen Anlagen sind mitzurechnen. Es spielt dabei keine Rolle ob z.B. wasserdurchlässiges Pflaster verwendet wurde, da es hier um die Nutzungsintensität auf dem Grundstück geht. Für diese Nebenflächen (nicht das Hauptgebäude) darf die 0,4 um 60 % überschritten werden. Das bedeutet, dass sowohl für das vordere Grundstück über das eine neue Erschließung nach hinten geführt wird, als auch für ein neu zu bildendes Grundstück 40 % unbebaute Grünfläche verbleiben muss.

Die dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in der Variante I nur beispielhaft eingetragen. Zur Verminderung der versiegelten Flächen ist jedoch bei Verfolgung dieser Variante eine Zusammenlegung von Erschließungen anzustreben.

Die Baureihe entlang der Straße Baumgarten orientiert sich mit den vorgeschlagenen Trauf- und Firsthöhen am Bestand.



©GEOBASIS NRW 2019

Stadt Billerbeck

Plankonzept für den Bebauungsplan
"Baumgarten"



Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen
Billerbeck, im März 2019