

Zeichenerklärung und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

WA1 / 2 WO	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
	Über die dem WA zugeordneten Ziffern werden den einzelnen Bereichen des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen zugeordnet.

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl
Th: 3,75 m	maximal zulässige Traufhöhe in Metern: Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des Aussemmenwerkes mit der Oberkante Dachhaut.
Fh: 9,00 m	maximal zulässige Firsthöhe in Metern: Die maximale Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden.

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

o	offene Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	geplante Straßenverkehrsfläche
	vorhandene Straßenverkehrsfläche
L 581	Landstraße
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Rad- und Fußweg
	Straßengeleitgrün/Straßenseitengraben

5. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Private Grünfläche
--	--------------------

6. Sonstige Planzeichen

	Maßangabe in Metern
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GfL) zu belastende Fläche
	Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m - gemessen ab Fahrbahn-oberkante - nicht überschreiten (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze, und Carports (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (gem. § 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Lärmschutzwand in 2,50 m Höhe
	Lärmpegelbereich III - nach DIN 4109- Tabelle 8 61 - 65 dB(A)
	Lärmpegelbereich IV - nach DIN 4109- Tabelle 8 66 - 71 dB(A)
	Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen

7. Nachrichtliche Übernahme

	vorhandene Flurstücksgrenze
	unterirdische Hauptversorgungsleitung
	vorhandenes Gebäude
	geplanter Abbruch
	Altlastenverdachtsfläche siehe Hinweise Nr. 4
	Kanalkückhöhen in Metern über Normalhöhennull (NN)

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

38° - 45°	Dachneigung- als Mindest- und Höchstmaß - untergeordnete Dachflächen dürfen eine andere Dachneigung haben -
	zulässige Hauptflurstückstrichtung - Abweichungen bis zu 20° sind zulässig -

Vorgartenflächen:
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 zugestaltet. Sie dürfen allein durch Zufahrten und Stellplätze unterbrochen werden. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.
Die Anlage von einem Stellplatz pro Grundstück in Centreinrichtung ist nur in den Vorgartenflächen entlang des Außenkampfs zulässig.

Außenwandflächen

Alle Außenwandflächen sind in matten Sichtmauerwerk oder Putz auszuführen. Untergeordnete Flächen - bis 20% der Außenwandfläche - können in anderem Material ausgeführt werden. Fachwerkhäuser sind unzulässig. Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in dem gleichen Außenmaterial auszuführen.

Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmhäuser mit Abwalmen im Giebelbereich bis 1,50 m und gegeneinander versetzte Pultdächer. Der Versatz zwischen den beiden Pultdächern darf 1,50 m nicht überschreiten. Dachgauben müssen zu Außenwänden, von Graten und Kehlen sowie vom First einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Zur besseren Nutzung des Spitzbodens sind Dachausbauten und Dachgauben unzulässig. Zur Dacheindeckung dürfen rote, braune und schwarze Dachpfannen verwendet werden. Dacheindeckungen in anderen Farben (z.B. blau oder gelb) sind unzulässig. Die Anlage von Sonnenkollektoren in den Dachflächen ist zulässig.

Für alle Grundstücke, bei denen die Festsetzungen WA um die Ziffer 2 oder 3 ergänzt ist, gelten zudem nachfolgende Gestaltungsfestsetzungen:

Pro Dacheindeckung dürfen sich Dachgauben und Dachausbauten über max. 1/3 der jeweiligen Dachlängs strecken. Wenn Dachgauben oder Dachausbauten mit einem Mindestabstand von 2,00 m - gemessen vom Austritt aus der Dachfläche - voneinander errichtet werden, dürfen sie zusammen 1/2 der jeweiligen Dachlänge erreichen.

Für WA 5 gilt folgende Gestaltungsfestsetzung:
Im Dachgeschoss sind keine Dachausbauten oder Dachgauben zulässig.

Garagen und Carports

Garagen und Carports sind auch mit abweichenden Dachneigungen sowie mit einem Grunddach oder Holzfassade zulässig.

9. Textliche Festsetzungen

Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über der fertigen Straßenoberfläche liegen. Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße (siehe Planeintrag Kanaldeckelhöhen). Bei Eckgrundstücken ist die Höhe der Erschließungsstraße als Bezugshöhe anzunehmen, von der die Erschließung des Grundstücks für den motorisierten Verkehr erfolgt. Die Höhe ist für das Grundstück durch Interpolation zu ermitteln.

Stellplätze

Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz herzustellen.

Überschreitung der Baugrenzen

Untergeordnete eingeschossige Bauteile, wie Wintergärten, mit einer max. Höhe von 3,00 m gemessen vom Erdgeschossfußboden dürfen außerhalb der Vorgartenflächen als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB auf einer Länge von max. 5,00 m bis zu 1,50 m über die Baugrenze treten. Es ist nicht zulässig darauf einen Balkon anzulegen. Die notwendigen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW bleiben davon unberührt.

Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 um 50 % ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Bei der Ermittlung sind befestigte Flächen wie geplasterte Zufahrten und Terrassen mitzurechnen.

Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser von nicht bebauten Grundstücksflächen (z.B. Gartenflächen, Terrassen, Zufahrten) ist ohne technische Einrichtungen über die belebte Badazone auf dem Grundstück zu versickern (z.B. über eine unbefestigte begrünte Fläche).

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im WA 2 und WA 3 nur innerhalb der Baugrenzen und der gesondert für Nebenanlagen, Garagen und Carports ausgewiesenen zusätzlichen Flächen zulässig. In WA 3 können sie in begründeten Ausnahmefällen im Rahmen eines Antrages auf Abweichung gem. § 69 Abs. 2 BauO NRW auch außerhalb errichtet werden.

Ein Garten-Gerätehaus pro Grundstück mit bis zu 9 qm Grundfläche darf auch außerhalb der festgesetzten Fläche liegen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen insgesamt ausgeschlossen. Für die Gebäude Nottulner Str. 10 auf dem Grundstück Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 20, Flurstück 190 sind die Ziffern 1 und 2 in ihrer bestehenden Form ausnahmsweise zulässig.

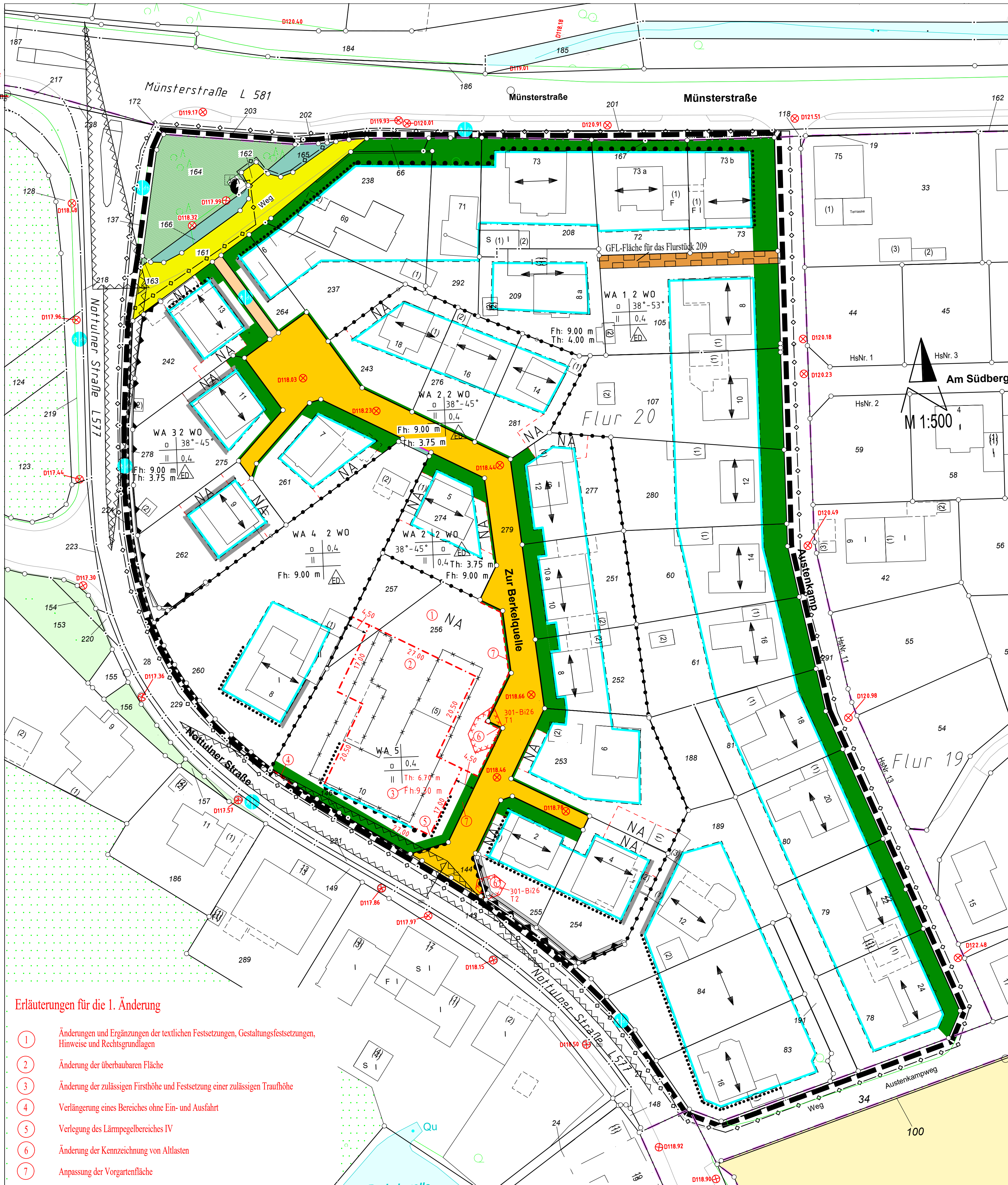
Die Mindestgrundstücksgröße wird für Einzelhäuser auf mind. 400 qm und bei Doppelhaushälften auf mind. 250 qm festgelegt.

~~Teilungsgenehmigung § 19 BauGB~~

~~Es wird nach § 19 (1) BauGB bestimmt, dass die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Gem. § 19 (3) BauGB wird die Genehmigung durch die Stadt Billerbeck erteilt.~~

Immissionsschutz

Für die mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen werden folgende Festsetzungen getroffen:
Bei den gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 erfüllt werden.
Für alle zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern in den Bereichen der entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen sind schallgedämmten Lüftungen vorzusehen.



Erläuterungen für die 1. Änderung

- Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen, Gestaltungsfestsetzungen, Hinweise und Rechtsgrundlagen
- Änderung der überbaubaren Fläche
- Änderung der zulässigen Firsthöhe und Festsetzung einer zulässigen Traufhöhe
- Verlängerung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt
- Verlegung des Lärmpegelbereiches IV
- Änderung der Kennzeichnung von Altlasten
- Anpassung der Vorgartenfläche

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: Mai 2019) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld,

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nottulner Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Bürgermeisterin Dirks	Schriftführerin Freickmann
--------------------------	-------------------------------

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom

Billerbeck,

Bürgermeisterin
Dirks

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

Bürgermeisterin Dirks	Schriftführerin Freickmann
--------------------------	-------------------------------

Die Bebauungsplanänderung 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

Diese Bebauungsplanänderung 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 am ... als Satzung beschlossen worden. Es wurde gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, dass die Bebauungsplanänderung aus dem Flächenzuteilungsplan entwickelt worden ist.

Billerbeck,

Bürgermeisterin
Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

Hiermit fertige ich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nottulner Straße“ aus.

Billerbeck,

Bürgermeisterin
Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nottulner Straße“ als Satzung beschlossen worden ist. Auf die Vorschriften der §§ 215 Abs. 1 BauGB, 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 Abs. 4 BauGB sowie § 7 Abs. 6 Satz 1 GO NW wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Billerbeck,

Bürgermeisterin
Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

Rechtsgrundlagen der 1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung (BauNVO)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planinhaltsverordnung 1990-PlanV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018- (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2018 (GV. NRW. S. 421)
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) - in der zuletzt geänderten Fassung -
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz - (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) - in der zuletzt geänderten Fassung -
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) - in der zurzeit geltenden Fassung -
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) - in der zuletzt geänderten Fassung -
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) - in der zuletzt geänderten Fassung -
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) - 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 -
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

HINWEISE mit den ergänzenden Hinweisen der 1. Änderung

1. Denkmalschutz

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).

Bei Erdarbeiten können paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden.

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig, (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48161 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

2. Kampfmittel

Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu verständigen.

3. Altlasten

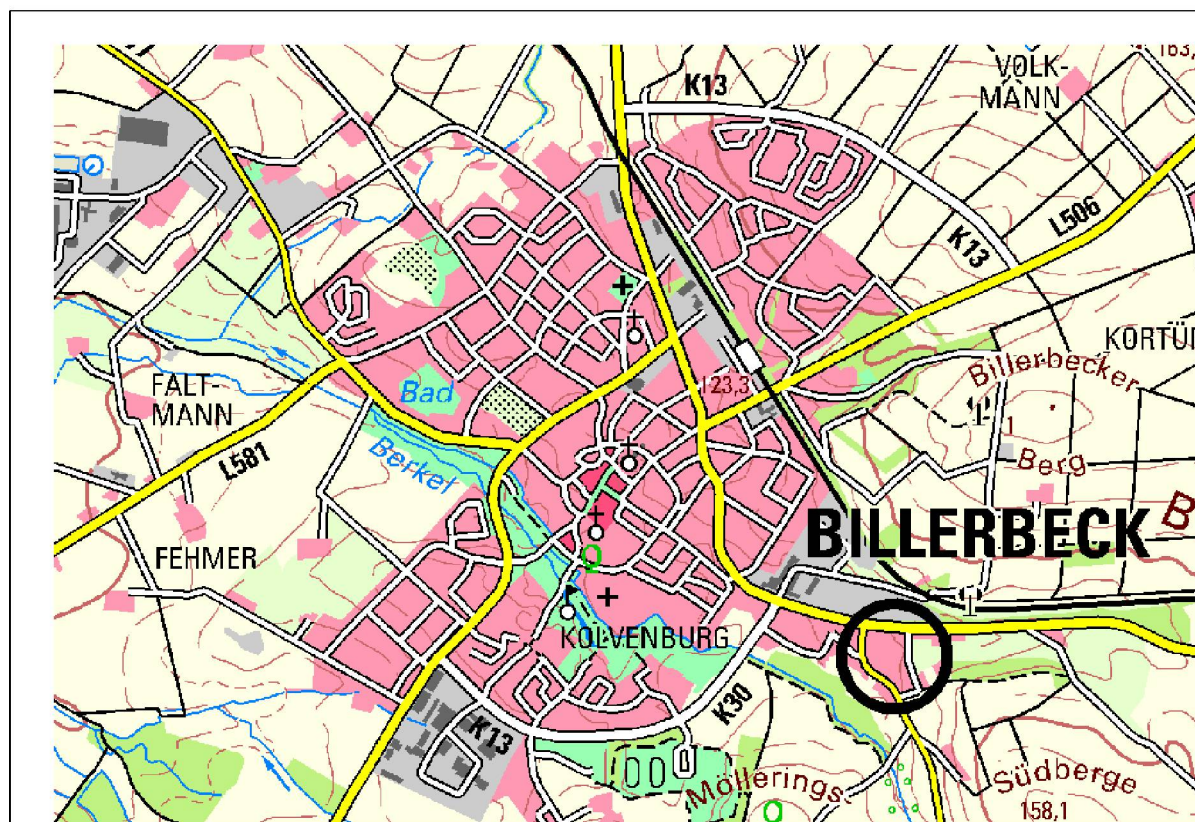
301-Bi 26 Teilfläche 1 und 2 (T1 und T2):
Ehemalige Eigenverbrauchstankstelle, T1 überirdischer Tank und T2 unterirdischer Tank. Beide Tanks wurden 2003 im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zum Baugebiet entfernt. Bekannte lokale Verunreinigungen wurden im Zuge des Rückbaus saniert.
Gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für NRW (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld mitzuteilen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben sich aus § 9 Abs. 1 Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 3 Abs. 1 und 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Soweit sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

4. Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölzfällungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Bei einem Abriss von Gebäuden sind artenschutzrechtliche Konflikte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld auszuschließen.

5. Einsichtnahme Unterlagen

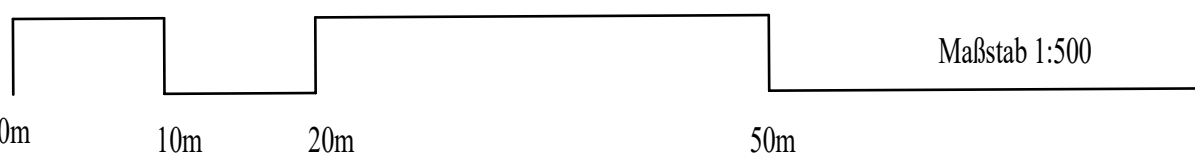
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird -DIN- Normen (DIN 4109 & 45691), sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art- können diese im Rathaus der Stadt Billerbeck, Markt 1, 48727 Billerbeck innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen



©GEOBASIS NRW 2019

Stadt Billerbeck

Bebauungsplan
"Nottulner Straße"
1. Änderung



Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen
Ursprungsplan, rechtskräftig geworden mit
Bekanntmachung vom 1. April 2004
1. Änderung
Billerbeck, im Oktober 2019



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom