



### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - MK Kerngebiet s. textliche Festsetzungen Nr. 1 u. 2
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- II Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
  - II - III Zahl der Vollgeschosse - Als Mindest- und Höchstgrenze
  - FH maximal zulässige Firsthöhe bezogen auf Normalhöhennull
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 1,0 Geschosflächenzahl

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- g Geschlossene Bauweise, s. textliche Festsetzungen Nr. 3
  - Baulinie
  - Baulinie, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung
  - Baugrenze
  - Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung
  - Arcade / Passage L.H. mind. 2,80 m L.H. max. 3,50 m
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
    - F Fußweg
    - P Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
  - Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

- GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünfläche
  - Parkanlage
  - Zu erhaltender Einzelbaum
  - Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und Hecken
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG**
- Flächen für Ver- und Entsorgung
  - Elektrizität - Umformerstation

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Fläche für Stellplätze / Garagen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
  - Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit
  - Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
  - zu erhaltende Mauer

- BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 410 Vorhandene Flurstücksnummer
  - 123 Flurstücksnummer im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes
  - Vorhandene Gebäude
  - Vorgeschlagener Standort für Einzelbäume
  - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
  - vorhandenes 10 kV Kabel

**Aufstellungsverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet II - Nordteil"**

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 22. Mai 2014 gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet II-Nordteil" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 02. Juni 2014 bekannt gemacht.

Die Bürgermeisterin  
Dixs

(Hinweis im Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 26. Mai 2014)

Die Beteiligung der berufenen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschriften vom 26. Mai 2014

Die Bürgermeisterin  
Dixs

(Hinweis im Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 26. Mai 2014)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit dem Entwurf der Begründung wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 22. Mai 2014 für die öffentliche Auslegung gebilligt. Er hat auf Beschluss des Rates vom 22. Mai 2014 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen und zwar vom 2. Juni 2014 bis zum 4. Juli 2014 (einschließlich).

Die Bürgermeisterin  
Dixs

Die Schriftführerin  
Freickmann

(Hinweis im Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 26. Mai 2014)

### GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- 40-50° Dachneigung
- TH max Maximale Traufhöhe s. textliche Festsetzung gem. § 86 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB Nr. 4
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- Notwendige Laderfenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen durch Pfeiler und Stützen hochrechteckig gegliedert werden. Die Summe der einzelnen Laderfenster bzw. Schaukästen darf 3/4 der Frontlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten, die seitlichen Abstände der Öffnungen von Gebäudekante müssen mindestens 75 cm betragen.
  - Die Garagen am östlichen Plangebietrand sind mit einer Dachneigung von 45° auszubilden. Im Bereich der 5. Änderung dürfen Garagen und Carports auch mit einem fachgerechten, begrüntem Dach ausgeführt werden.
  - Im Bereich mit festgesetzter geschlossener Bauweise sind vorhandene Traufgassen, die ein wesentliches Merkmal für historische Bauweise darstellen, zu erhalten. Im Falle von Neubauwerk muß ihre gliedernde Wirkung wieder architektonischen Ausdruck finden.
  - Die festgesetzte maximale Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante Dachhaut in der Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerkes. Die angegebenen Traufhöhen im Bereich der 5. Änderung sind bezogen auf Normalhöhennull.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO im Kerngebiet ist die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten unzulässig.
- Gem. § 1 (7) BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB im Kerngebiet ist die Wohnnutzung gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab 1. OG zulässig. Im Kerngebiet ist gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ausnahmsweise auch Wohnen im Erdgeschoß zulässig, soweit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.
- Gem. § 22 (3) und (4) BauNVO Gem. § 22 (3) und (4) BauNVO wird für die geschlossene Bauweise eine Abweichung erforderlich, wo vorhandene Traufgassen zu erhalten sind. Mit gemeinsamer nachbarlicher Zustimmung kann im Falle von Neubauwerk eine Grenzbebauung stattfinden.
- Gem. § 31 (1) BauGB - Hinweislich Bei der Bebauung im gesamten Plangebiet ist ein Vollgeschöß im Dachgeschoß nach § 2 (5) BauONW zulässig, wenn die sonstigen Festsetzungen (z. B. Dachneigung) eingehalten werden.
- Gem. § 17 (2) u. (3) BauNVO Da im Bebauungsplanbereich die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO nicht immer eingehalten werden können, sind zur Erhaltung der historischen Situation ausnahmsweise Überschreitungen der GfZ und GfZ auch bei Neubauten zulässig. Die Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung darf jedoch nur im derzeitigen bestehenden Umfang der Überschreitung von GfZ/GfZ erfolgen.

### HINWEISE

- In den Straßenräumen im Plangebiet sind die erforderlichen Abstände zur gegenüberliegenden Bebauung unterschritten. Durch eine Ortsatzung der Stadt Billerbeck werden in diesen Straßenräumen zur Wahrung der historischen und städtebaulichen Bedeutung des Ortsbildes geringere Abstände zugelassen.
  - Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt Billerbeck als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
  - Für den Plangebiet besteht eine gesonderte Gestaltungssatzung gem. § 89 BauONW
- Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Bauauftragern ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) - in der zur Zeit gültigen Fassung -
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) - in der zur Zeit gültigen Fassung -
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) - in der zur Zeit gültigen Fassung -
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2018 (GV. NRW S. 421) - in der zur Zeit gültigen Fassung -

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 10.05.1990 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 10.05.1990 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Der Rat der Stadt hat am 01.10.1996 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Die Bürgermeisterin  
Dixs

Die Schriftführerin  
Freickmann

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 21.11.1996 bis 23.12.1996 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Der Rat der Stadt hat am 30.09.1997 nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.03.1998 bis 06.04.1998 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen.

Aufgrund von Planänderungen nach der Offenlegung hat der Rat der Stadt am 23.06.1998 nach § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, den betroffenen Bürgern und berufenen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen zu geben.

Aufgrund von weiteren Planänderungen nach der Offenlegung hat der Rat der Stadt am 25.03.1999 nach § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, den betroffenen Bürgern und berufenen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen zu geben.

Der Rat der Stadt hat am 10.06.1999 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 3.09.1999 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 7 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 3.09.1999 Rechtskraft erlangt.

**Aufstellungsverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet II - Nordteil" - Fortsetzung -**

Diese Bebauungsplanänderung ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie den §§ 7 und 41 GO NRW vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am ... als Satzung beschlossen worden.

Es wurde gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgesetzt, dass die Bebauungsplanänderung aus dem Flächenutzungsplan entwickelt worden ist.

Hermit fertige ich die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet II-Nordteil" aus.

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsbüchlich bekannt gemacht, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet II - Nordteil" als Satzung beschlossen worden ist. Auf die Vorschriften der §§ 215 Abs. 1 BauGB, 41 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie § 7 Abs. 6 Satz 1 GO NRW wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

**STADT BILLERBECK**

**BEBAUUNGSPLAN 5. Änderung**

**SANIERUNGSGEBIET II 'NORDTEIL'**

**BILLERBECK**

**PLANÜBERSICHT M 1 : 5000**

|        |           |   |
|--------|-----------|---|
| DATUM  | Okt '96   | Einschließlich der Änderungen lt. Ratsbeschluss vom 23.06.1998 und vom 25.03.1999               |
| PLOR   | JAN '98   | April 2014/ nachrichtl. ergänzt April 2020  |
| BEARB. | INT/BO/VI | Stadt Billerbeck, Fachbereich Planen und Bauen<br>Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom |
| M.     | 1 : 500   |   |

STADTDIREKTOR

PLANBEARBEITER WOLTERS PARTNER