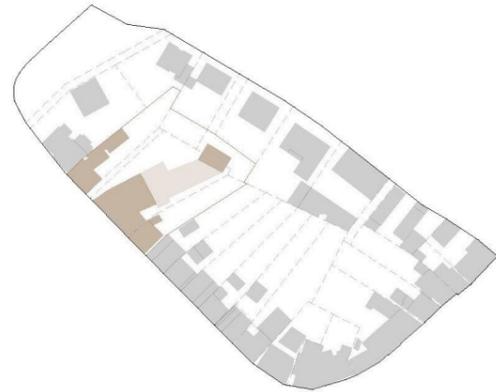


Vorhandene städtebauliche Struktur:



Umfeld:

- Geschlossene Bauweise im südlichen Teil des Quartiers
- Offene, kleinteiligere Struktur im nordöstlichen Bereich
- 2 - 2,5-geschossige Bauweise
- Prägnante Dachlandschaft mit Gauben
- Private, nicht zugängliche Hinterhofflächen mit Gärten
- Historische Nachbarbebauung (z.B. Ackerbürgerhaus, HsNr. 9)

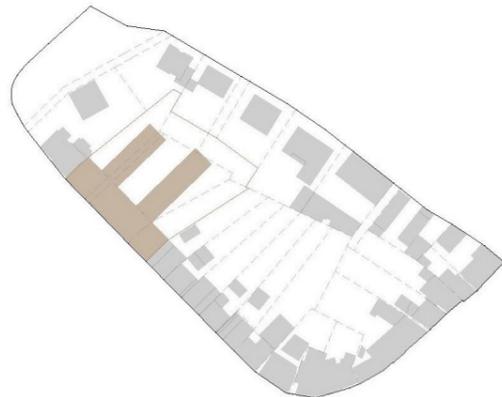
Grundstück:

- Unterbrechung der geschlossenen Bauweise straßenseitig
- Straßenseitig, 3 in Gebäudestruktur ablesbare Flurstücke
- 1- bis 2,5- geschossige Bauweise (angenommen)
- Hofsituation: ehemaliges abgebrochenes Hinterhofgebäude als Abbruchkante ablesbar
- Mögliche fußläufige Durchwegung Richtung Friedhofstraße
- gewachsene Struktur: Ansammlung verschiedener Baukörper
- Prägnante Dachformen mit Gauben

Varianten:

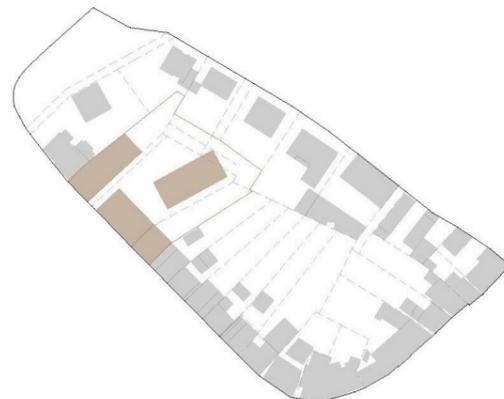
Zwei Reihen:

- Geschlossene Bebauung straßenseitig
- Ablesbarkeit der Flurstücke durch Fassaden- und Dachgestaltung
- Zwei anschließende Riegel rückwärtig
- Aufnahme des Riegelmotivs
- Parken in TG
- Hofcharakter durch gemeinsame, autofreie Freifläche zwischen den Baukörpern
- Durchwegung Richtung Friedhofstraße aufgreifen
- sehr hohe Verdichtung
- sehr dominante Baukörper im Hinterhof
- ggf. Störung der kleinteiligen Umgebungsbebauung



Riegel:

- Teilgeschlossene Bebauung straßenseitig
- Ablesbarkeit der Flurstücke durch Fassaden- und Dachgestaltung und Baukörper
- Gedrehter Riegel rückwärtig
- Aufnahme der historischen Baufluchten
- Parken im Hinterhof
- Hofcharakter durch Freifläche zwischen den Baukörpern
- Durchwegung Richtung Friedhofstraße aufgreifen
- Dimension und Position der hinteren Bebauung fügt sich nur bedingt ein
- Wirkt nicht maßstäblich



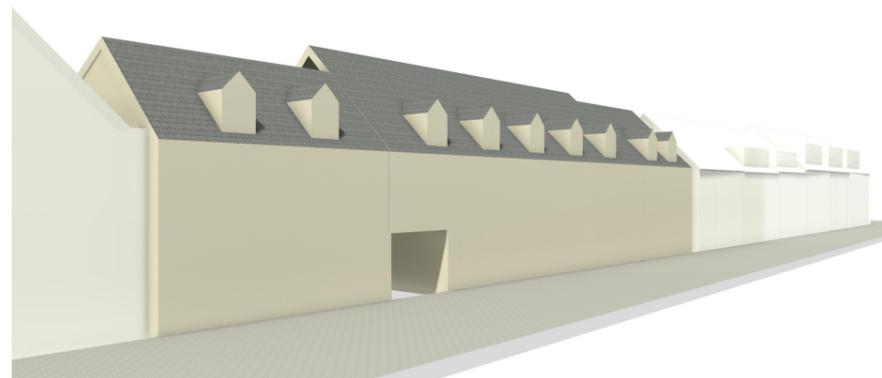
Hofhäuser:

- Planung fügt sich maßstäblich in vorhandene Strukturen ein:
- geschlossene Bebauung straßenseitig
- Ablesbarkeit der Flurstücke durch Fassaden- und Dachgestaltung
- Offene, aufgelockerte Bauweise rückwärtig
- Aufnahme der historischen Baufluchten
- Parken im Hinterhof
- Teilintegration der Stellplätze in die Gebäude
- Hofcharakter durch gemeinsame, autofreie Freifläche zwischen den Baukörpern
- Durchwegung Richtung Friedhofstraße aufgreifen

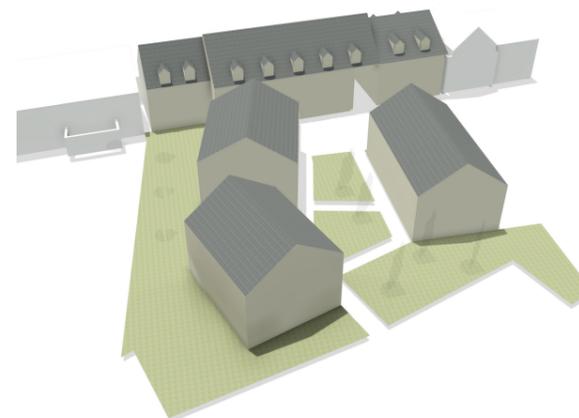


Schematische Perspektiven (Variante Hofhäuser):

Fassadenabwicklung Straßenseite:



Überblick Hofsituation



Legende:

Bemerkung:

Alle Maße sind vom Auftragnehmer eigenverantwortlich vor Ort auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Unstimmigkeiten sind sofort der Bauleitung und dem Urheber der Planung mitzuteilen. Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit der Statik/Wärmeschutznachweis.
Alle bodentiefen Fenster und Öffnungen sind gem. DIN gegen Feuchtigkeit zu schützen, z.B. Drainrinnen, Abdichtungen etc..

BRÜNING + HART
ARCHITEKTEN

Bernhard-Ernst-Straße 12 | 48155 Münster
T 0251-2979610 | F 0251-29796140 | www.brueuningundhart.de

Projekt	Errichtung von Wohnbebauung in geschlossener und offener Bauweise Mühlenstraße 37 + 39 + 41, 48727 Billerbeck		
Bauherr	X		
Eigentümer	X		
Bauteil	Herleitung		
Lph:	BAUVORANFRAGE		
Maßstab:	Datum: 04.10.2022	gezeichnet: PLE	geprüft: -
Bauherr	Architekt		

Lageplan Bestandssituation:



Grundstück:
Mühlenstraße 37, 39, 41
48727 Billerbeck

Gemarkung: Billerbeck-Stadt
Flur: 001
Flurstück: 7 + 8 + 9 + 1 + 207 + 210

Größe: 2.617 m²
(549m²+91m²+1.164m²+436m²+160m²+217m²)

Nachprägende Wirkung der Hinterhofgebäude (HsNr. 39)



Historischer Nachbar - Richthof ①



Historischer Nachbar - Ackerbürgerhaus (HsNr. 9) ②



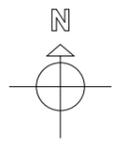
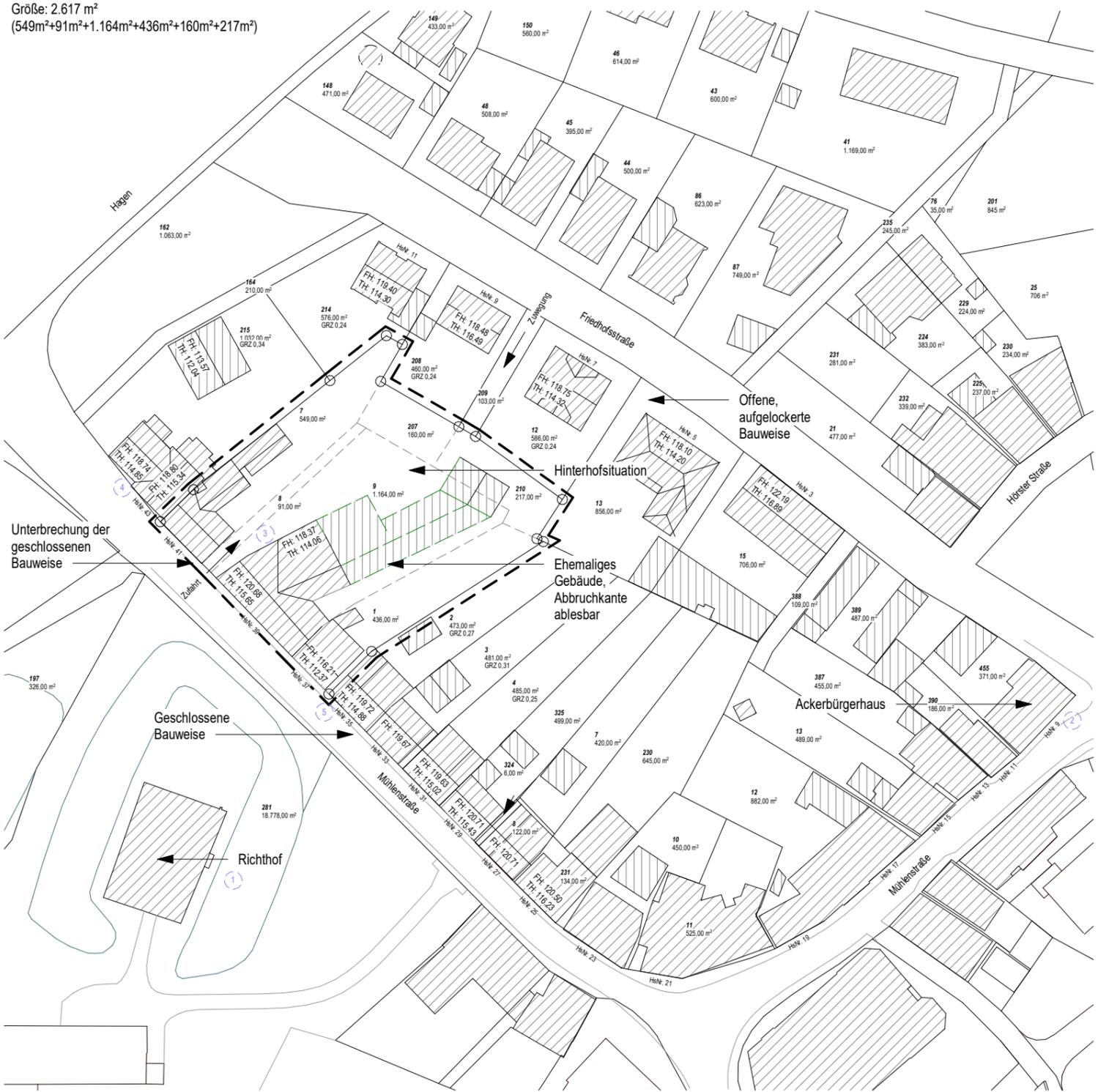
Nachprägende Wirkung der Hinterhofgebäude (HsNr. 39) ③



Prägnante Dachformen (HsNr. 43) ④



Geschlossene Bauweise und Sodengasse (HsNr. 35) ⑤



Legende:

	Gepante bauliche Anlagen
	Gepante versiegelte Flächen
	Vorhandene Bauteile
	Vorhandene Nebenanlagen
	Zu beseitigende Bauteile
	Baulasten / Eintragungen vorhanden
	Baulasten / Eintragungen geplant
	Abstandsflächen
	Baugrenze
	Baulinie
	Grundstücksgrenze
	Grundstücksbegleitlinie
	Grundstücksgrenze geplant
	Information
	Vermerk allgemein
	Brandschutz: 1./2. Rettungsweg, min. 0.90m x 1.20m im Lichten gem. LBO NRW 2018
	Brandschutz: fh + D + S (feuerhem., rauchdicht- und selbstschließender Raumabschluss)
	Brandschutz: Angabe Feuerwiderstandsfähigkeit
	Brandschutz: Feuerwiderstandsfähigkeit unter zus. mechanischer Beanspruchung
	Brandschutz: Aufstellfläche Feuerwehr
	Vorhandene Höhenpunkte
	Gepante Höhenpunkte
	Min. Bewegungsflächen bzw. Tiefen
	Barrierefreies Bauen gem. § 49 Abs. 1 BauO NRW
	ABS
	BRH
	Brüstungshöhe

Bemerkung:

Alle Maße sind vom Auftragnehmer eigenverantwortlich vor Ort auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Unstimmigkeiten sind sofort der Bauleitung und dem Urheber der Planung mitzuteilen. Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit der Statik/Wärmeschutznachweis.

Alle bodentiefen Fenster und Öffnungen sind gem. DIN gegen Feuchtigkeit zu schützen, z.B. Drainrinnen, Abdichtungen etc..

BRÜNING + HART
ARCHITEKTEN

Bernhard-Ernst-Straße 12 | 48155 Münster
T 0251-2979610 | F 0251-29796140 | www.brueuningundhart.de

Projekt	Errichtung von Wohnbebauung in geschlossener und offener Bauweise		
	Mühlenstraße 37 + 39 + 41, 48727 Billerbeck		
Bauherr	X		
	X		
Eigentümer	X		
	X		
Bauteil	Lageplan Bestand		
Lph:	BAUVORANFRAGE		
Maßstab:	Datum:	gezeichnet:	geprüft:
1 : 1000	04.10.2022	PLE	-
Bauherr	Architekt		

Planung:

Grundstück:

Mühlenstraße 37, 39, 41
48727 Billerbeck

Gemarkung: Billerbeck-Stadt

Flur: 001

Flurstück: 7 + 8 + 9 + 1 + 207 + 210

Gesamtgröße der Flurstücke:

2.617,00 m²

Bestand:

Überbaute Fläche (Gebäude): 742 m²

Inkl. Gebäude mit Nachwirkung: 1.037 m²

Verhältnis überbaute Fläche zu Grundstücksgröße

0,40

Neubau:

Überbaute Fläche (Gebäude): 1.036 m²

Verhältnis überbaute Fläche zu Grundstücksgröße

0,41

Wohnhäuser A-C

Satteldach

II Vollgeschosse mit zusätzlicher Nutzungsebene im Dachgeschoss, Dachgauben, kein Drempel

Wohnhäuser D-F

Satteldach

II Vollgeschosse mit untergeordneter Nutzungsebene im Dachgeschoss

Außenbereich:

Parken im Hinterhof, teilüberdachte Stellplätze im EG überdachte Rad- und Müllstellplätze

Gemeinschaftlich genutzte Grünbereiche

Private Gartenbereiche naturbelassenes, nachhaltiges Begrünungs- und Bepflanzungskonzept

Riegel:

Haus A

FH: 119,00 m.ü.N.N.

TH: 114,93 m.ü.N.N.

Grundfläche: ca. 130 m²

Haus B

FH: 120,50 m.ü.N.N.

TH: 114,93 m.ü.N.N.

Grundfläche: ca. 250 m²

Haus C

FH: 119,87 m.ü.N.N.

TH: 114,93 m.ü.N.N.

Grundfläche: ca. 85 m²

Hofhäuser:

Haus D

FH: 118,53 m.ü.N.N.

TH: 114,74 m.ü.N.N.

Grundfläche: ca. 200 m²

Haus E

FH: 118,84 m.ü.N.N.

TH: 115,26 m.ü.N.N.

Grundfläche: ca. 190 m²

Haus F

FH: 119,33 m.ü.N.N.

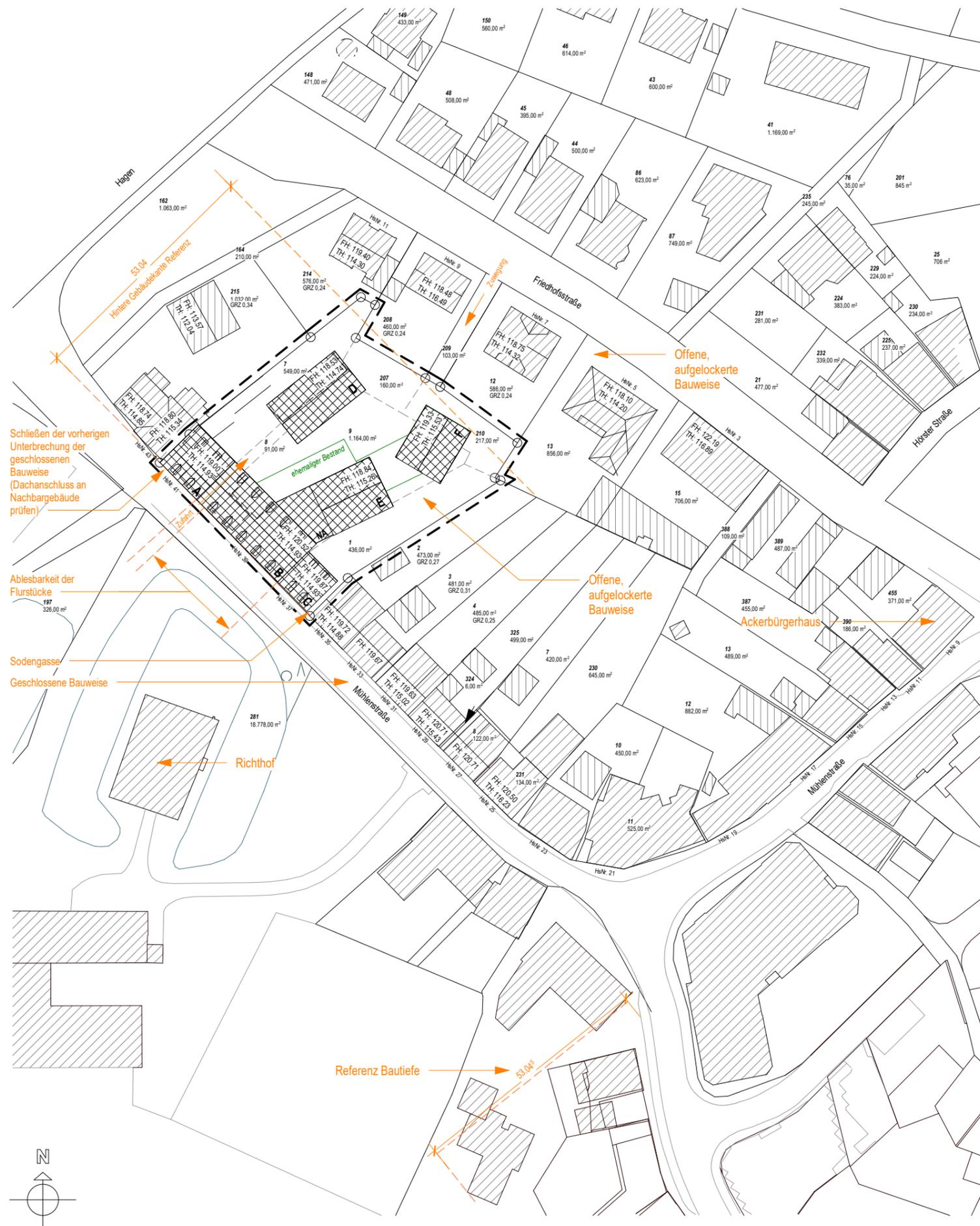
TH: 115,53 m.ü.N.N.

Grundfläche: ca. 170 m²

Nebenanlage

TH: 115,53 m.ü.N.N.

Grundfläche: ca. 60 m²



Legende:

- Geplante bauliche Anlagen
- Geplante versiegelte Flächen
- Vorhandene Bauteile
- Vorhandene Nebenanlagen
- Zu beseitigende Bauteile
- Baulasten / Eintragungen vorhanden
- Baulasten / Eintragungen geplant
- Abstandsflächen
- Baugrenze
- Baulinie
- Grundstücksgrenze
- Grundstücksbegleitlinie
- Grundstücksgrenze geplant
- Vermerk allgemein
- Brandschutz: Vermerke
- Brandschutz: 1./2. Rettungsweg, min. 0.90m x 1.20m im Lichten gem. LBO NRW 2018
- Brandschutz: fh + D + S (feuerhem., rauchdicht- und selbstschließendes Raumabschluss)
- Brandschutz: Angabe Feuerwiderstandsfähigkeit
- Brandschutz: Feuerwiderstandsfähigkeit unter zus. mechanischer Beanspruchung
- Brandschutz: Aufstellfläche Feuerwehr
- Vorhandene Höhenpunkte
- Geplante Höhenpunkte
- Min. Bewegungsflächen bzw. Tiefen
- Barrierefreies Bauen gem. § 49 Abs. 1 BauO NRW
- Absturzsicherung
- ABS
- BRH Brüstungshöhe

Bemerkung:

Alle Maße sind vom Auftragnehmer eigenverantwortlich vor Ort auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Unstimmigkeiten sind sofort der Bauleitung und dem Urheber der Planung mitzuteilen. Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit der Statik/Wärmeschutznachweis. Alle bodentiefen Fenster und Öffnungen sind gem. DIN gegen Feuchtigkeit zu schützen, z.B. Drainrinnen, Abdichtungen etc..

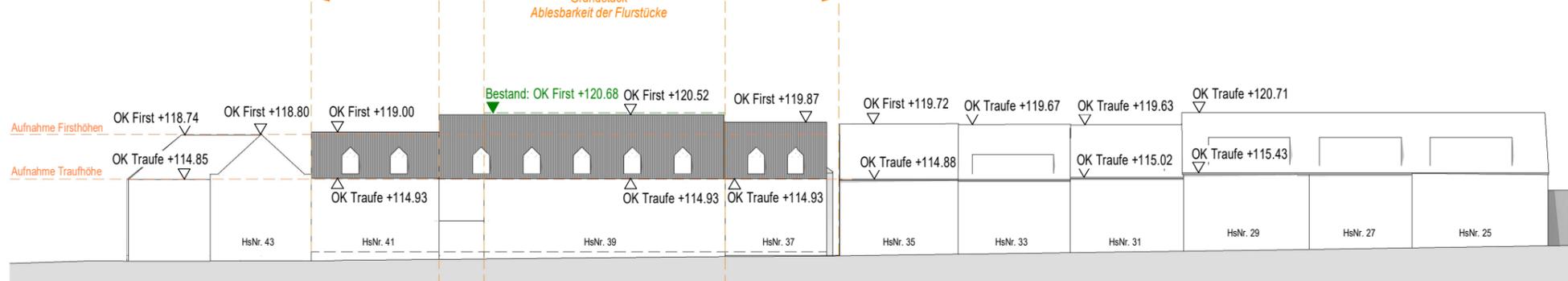


Bernhard-Ernst-Straße 12 | 48155 Münster
T 0251-2979610 | F 0251-29796140 | www.brueuningundhart.de

Projekt	Errichtung von Wohnbebauung in geschlossener und offener Bauweise		
	Mühlenstraße 37 + 39 + 41, 48727 Billerbeck		
Bauherr	X		
	X		
Eigentümer	X		
	X		
Bauteil	Lageplan Neu		
Lph:	BAUVORANFRAGE		
Maßstab:	Datum:	gezeichnet:	geprüft:
1 : 1000	04.10.2022	PLE	-
Bauherr	Architekt		

Hinweis: Schematische Darstellung, Abweichungen möglich, baurechtliche Abstimmung erforderlich, Höhen und Flächen überschlägig ermittelt und zu prüfen!!!

Straßenabwicklung



Gestaltung:

Großes Hofhaus:

- 2 Vollgeschosse mit untergeordneter dritter Nutzungsebene
- Nord-Westausrichtung der Wohnbereiche und Freiflächen
- Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an straßenseitiger Bebauung

Nachbarschaftshof:

- Freifläche und Begegnungsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Autofreie Erschließung d. Wohnhäuser
- Feuerwehrezufahrt/Aufstellfläche zu prüfen
- Fläche für nachzuweisende Spielfläche (ca. 50 m²)
- Gemeinschaftlich genutzte Grünbereiche
- Private Gartenbereiche
- naturbelassenes, nachhaltiges Begrünungs- und Bepflanzungskonzept

Parken:

- im Freien (ca. 7 Stpl.)
- Überdacht in den Gebäuden (ca. 18 Stpl.)
- erschlossen über Hinterhof
- Zusätzlich Stellplatzmöglichkeit für Fahrräder
- Stellplatzbedarf und Anordnung ist im weiteren Entwurfsverlauf zu prüfen/abzustimmen!!!

Geschlossene Bauweise

Aufnahme der straßenbegleitenden Bebauung

Zufahrt

HxB nach Abstimmung mit Feuerwehr

Große Reihe:

- 2 Vollgeschosse mit dritter Nutzungsebene
- Dachgeschoss mit Gauben
- Ablesbarkeit der 3 Flurstücke durch Fassaden- und Dachgestaltung

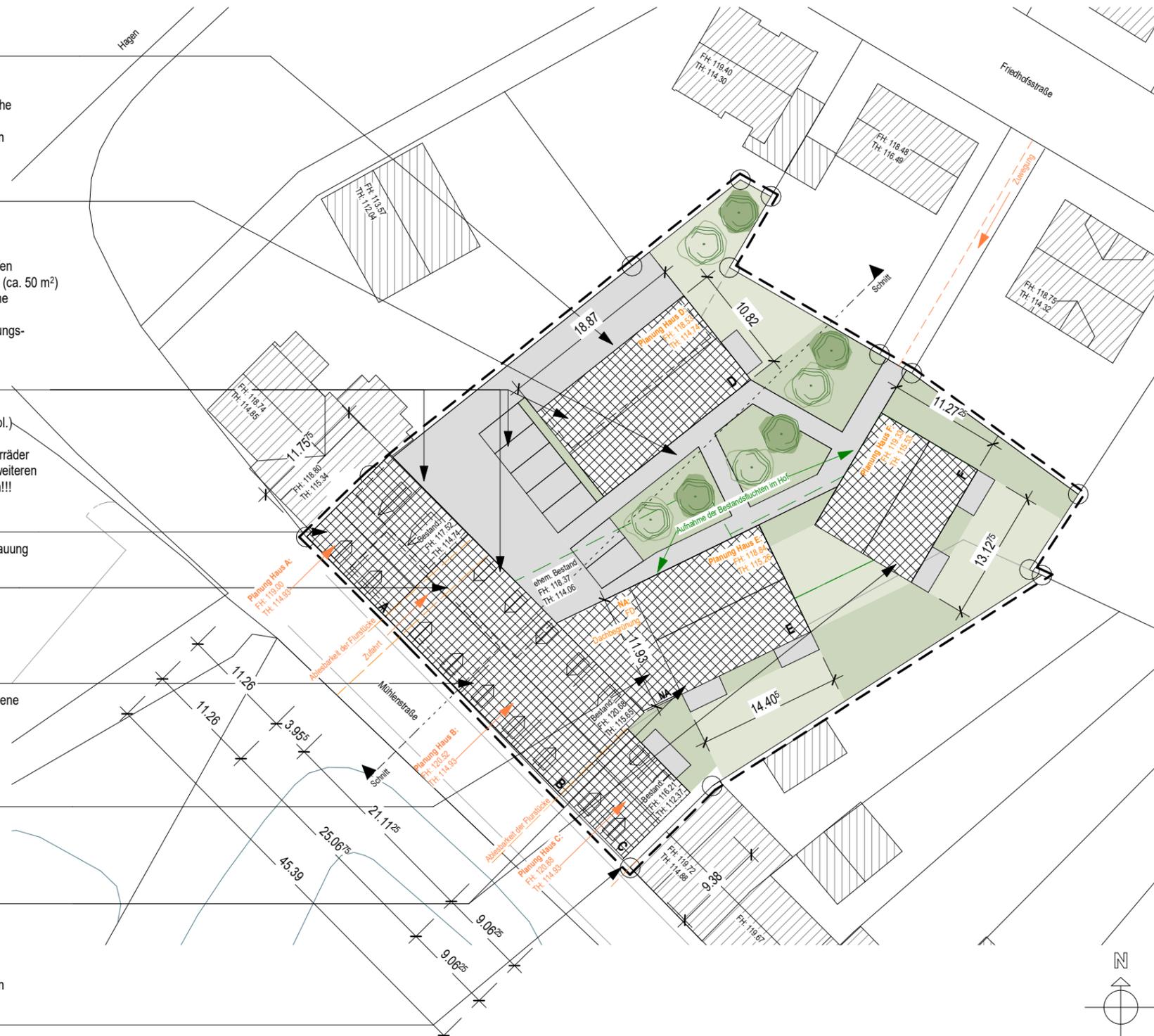
Überdachung

- für Räder, ggf. weitere Nutzfläche
- 1- geschossig
- Dachbegrünung

Hofhäuser:

- 2 Vollgeschosse mit untergeordneter dritter Nutzungsebene
- Süd-Ostausrichtung der Wohnbereiche und Freiflächen
- Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an straßenseitiger Bebauung

Sodengasse gem. Bestand erhalten



Legende:

	Geplante bauliche Anlagen
	Geplante versiegelte Flächen
	Vorhandene Bauteile
	Vorhandene Nebenanlagen
	Zu beseitigende Bauteile
	Baulasten / Eintragungen vorhanden
	Baulasten / Eintragungen geplant
	Abstandsflächen
	Baugrenze
	Baulinie
	Grundstücksgrenze
	Grundstücksgrenze geplant
	Vermerk allgemein
	Brandschutz: Vermerke
	Brandschutz: 1./2. Rettungsweg, min. 0.90m x 1.20m im Lichten gem. LBO NRW 2018
	Brandschutz: fh + D + S (feuerhem., rauchdicht- und selbstschließender Raumabschluss)
	Brandschutz: Angabe Feuerwiderstandsfähigkeit
	Brandschutz: Feuerwiderstandsfähigkeit unter zus. mechanischer Beanspruchung
	Brandschutz: Aufstellfläche Feuerwehr
	Vorhandene Höhenpunkte
	Geplante Höhenpunkte
	Min. Bewegungsflächen bzw. Tiefen
	Barrierefreies Bauen gem. § 49 Abs. 1 BauO NRW
	ABS
	BRH

Bemerkung:

Alle Maße sind vom Auftragnehmer eigenverantwortlich vor Ort auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Unstimmigkeiten sind sofort der Bauleitung und dem Urheber der Planung mitzuteilen. Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit der Statik/Wärmeschutznachweis. Alle bodentiefen Fenster und Öffnungen sind gem. DIN gegen Feuchtigkeit zu schützen, z.B. Drainrinnen, Abdichtungen etc..

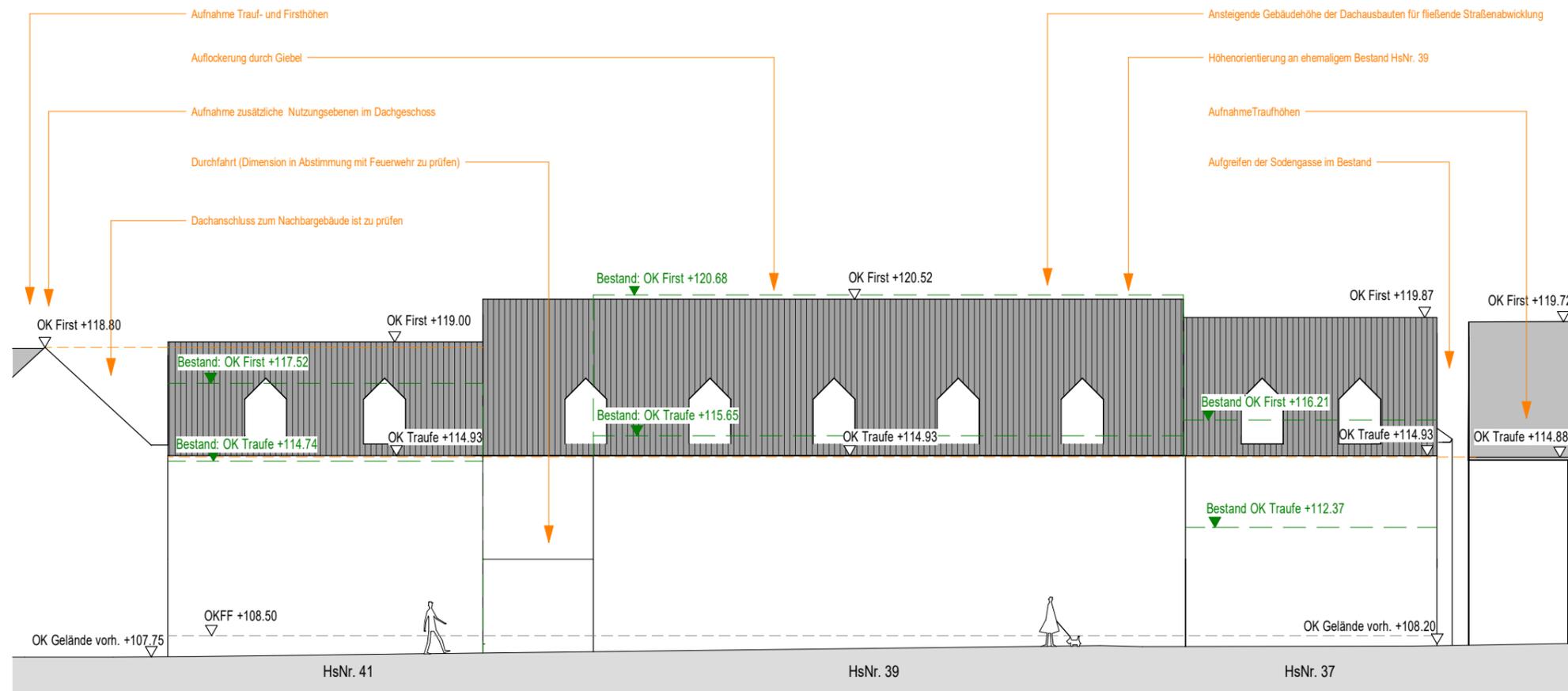
BRÜNING + HART
ARCHITEKTEN

Bernhard-Ernst-Straße 12 | 48155 Münster
T 0251-2979610 | F 0251-29796140 | www.brueuningundhart.de

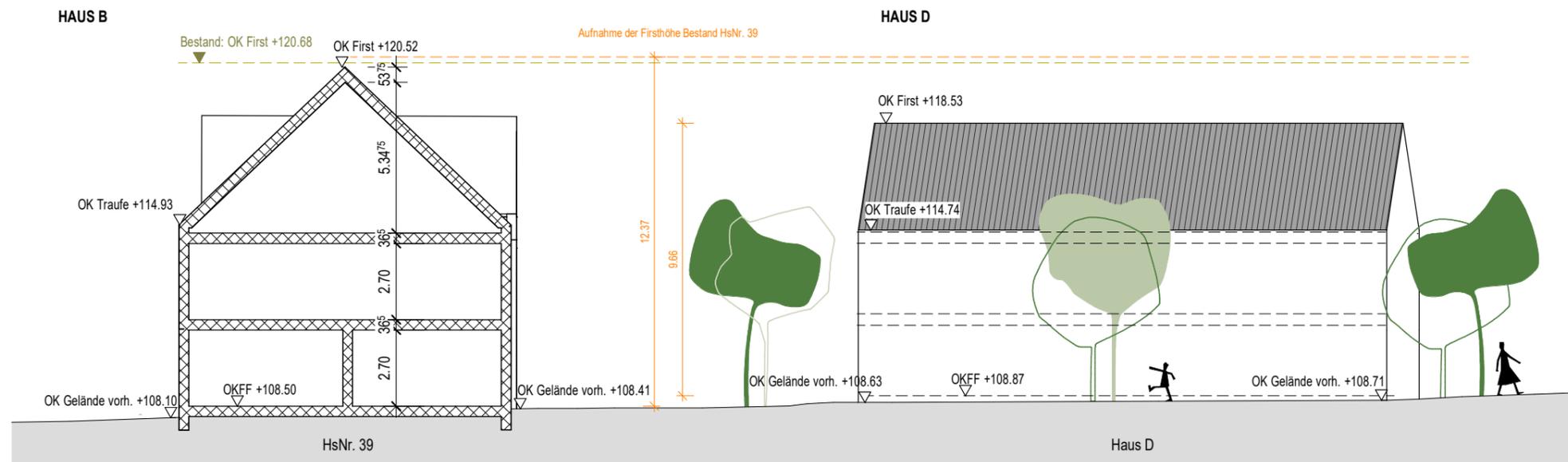
Projekt	Errichtung von Wohnbebauung in geschlossener und offener Bauweise		
	Mühlenstraße 37 + 39 + 41, 48727 Billerbeck		
Bauherr	X		
	X		
Eigentümer	X		
	X		
Bauteil	Straßenabwicklung + Gestaltung		
Lph:	BAUVORANFRAGE		
Maßstab:	Datum:	gezeichnet:	geprüft:
1 : 500	04.10.2022	PLE	-
Bauherr	Architekt		

Hinweis: Schematische Darstellung, Abweichungen möglich, baurechtliche Abstimmung erforderlich, Höhen und Flächen überschlägig ermittelt und zu prüfen!!!

Straßenabwicklung



Geländeschnitt



Legende:

	Geplante bauliche Anlagen
	Geplante versiegelte Flächen
	Vorhandene Bauteile
	Vorhandene Nebenanlagen
	Zu beseitigende Bauteile
	Baulasten / Eintragungen vorhanden
	Baulasten / Eintragungen geplant
	Abstandsflächen
	Baugrenze
	Baulinie
	Grundstücksgrenze
	Grundstücksbegleitlinie
	Grundstücksgrenze geplant
	Vermerk allgemein
	Brandschutz: Vermerke
	Brandschutz: 1/2. Rettungsweg, min. 0.90m x 1.20m im Lichten gem. LBO NRW 2018
	Brandschutz: fh + D + S (feuerhem., rauchdicht- und selbstschließender Raumabschluss)
	Brandschutz: Angabe Feuerwiderstandsfähigkeit
	Brandschutz: Feuerwiderstandsfähigkeit unter zus. mechanischer Beanspruchung
	Brandschutz: Aufstellfläche Feuerwehr
	Vorhandene Geländehöhe
	Geplante Höhenpunkte
	Min. Bewegungsflächen bzw. Tiefen
	Barrierefreies Bauen gem. § 49 Abs. 1 BauO NRW
	Absturzsicherung
	Brüstungshöhe

Bemerkung:

Alle Maße sind vom Auftragnehmer eigenverantwortlich vor Ort auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Unstimmigkeiten sind sofort der Bauleitung und dem Urheber der Planung mitzuteilen. Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit der Statik/Wärmeschutznachweis.

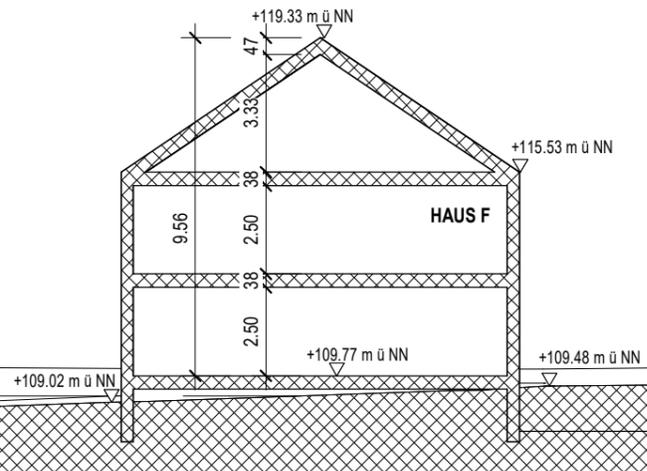
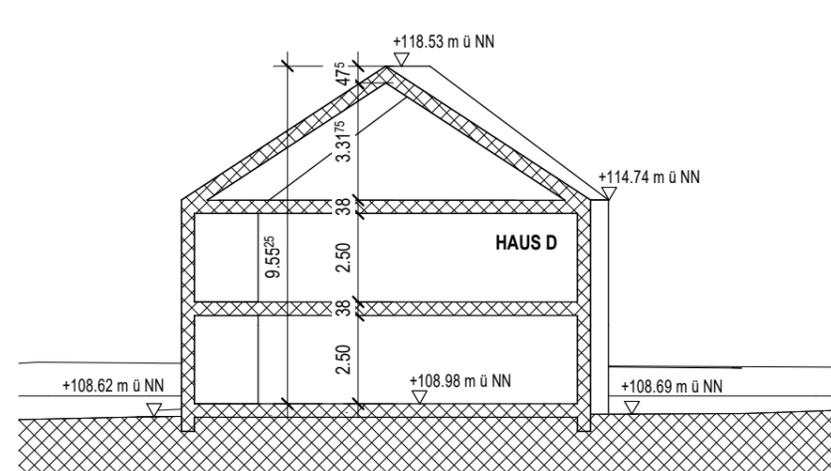
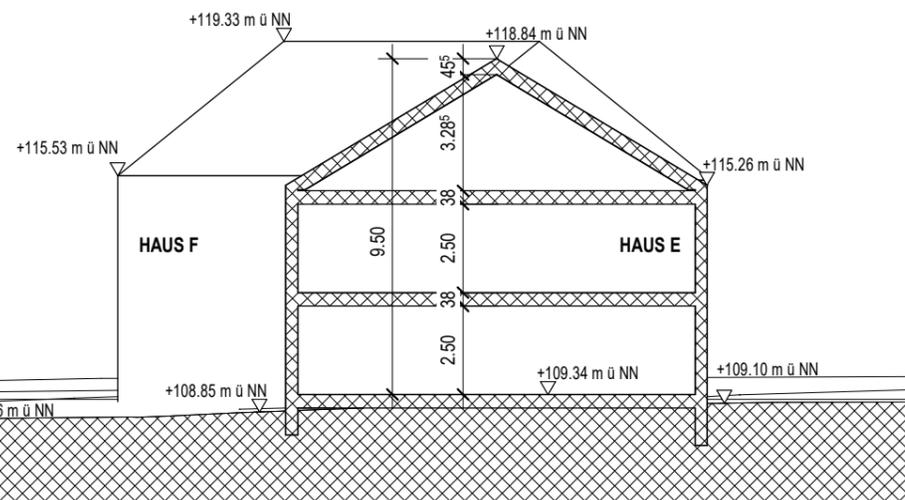
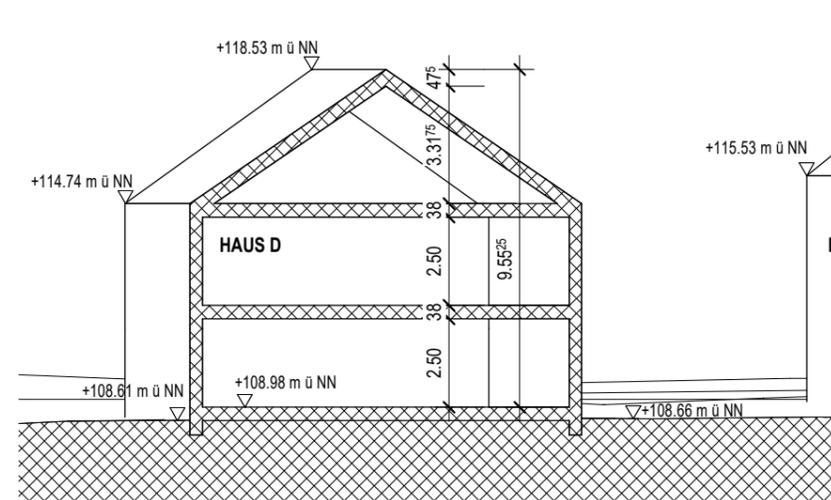
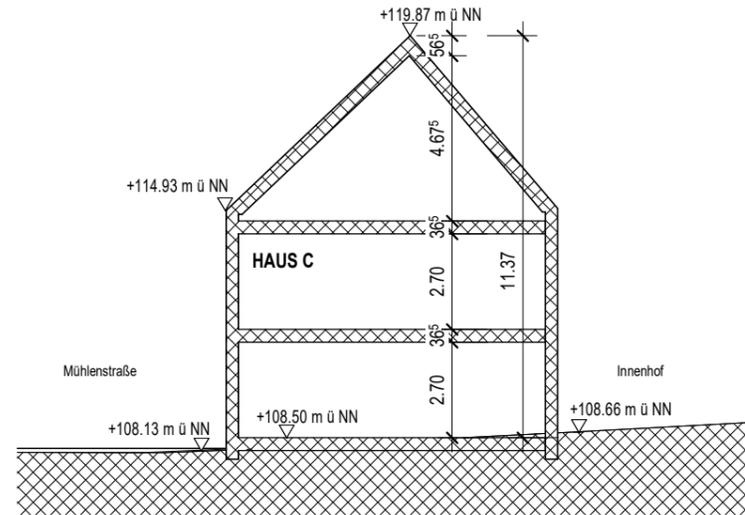
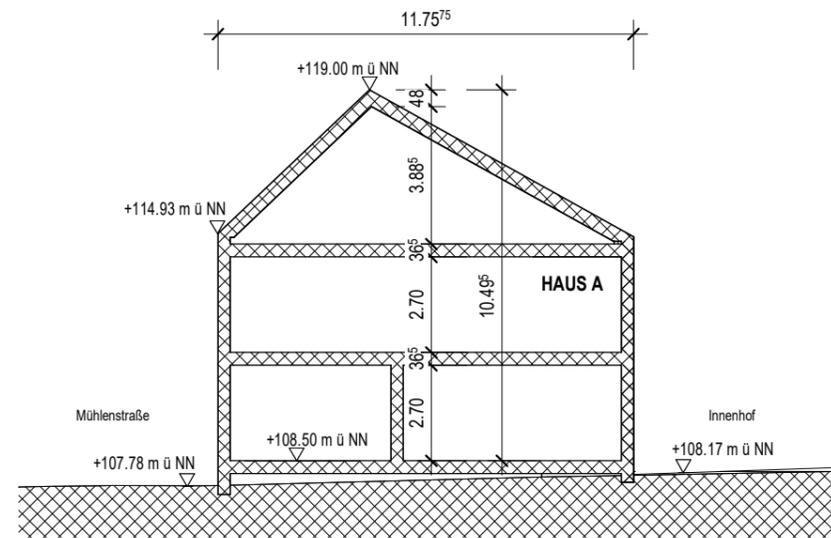
Alle bodentiefen Fenster und Öffnungen sind gem. DIN gegen Feuchtigkeit zu schützen, z.B. Drainrinnen, Abdichtungen etc..

BRÜNING + HART
ARCHITEKTEN

Bernhard-Ernst-Straße 12 | 48155 Münster
T 0251-2979610 | F 0251-29796140 | www.brueuningundhart.de

Projekt	Errichtung von Wohnbebauung in geschlossener und offener Bauweise		
	Mühlenstraße 37 + 39 + 41, 48727 Billerbeck		
Bauherr	X		
	X		
Eigentümer	X		
	X		
Bauteil	Straßenabwicklung + Geländeschnitt		
Lph:	BAUVORANFRAGE		
Maßstab:	Datum:	gezeichnet:	geprüft:
1 : 200	04.10.2022	PLE	-
Bauherr	Architekt		

Hinweis: Schematische Darstellung, Abweichungen möglich, baurechtliche Abstimmung erforderlich, Höhen und Flächen überschlägig ermittelt und zu prüfen!!!



Legende:

- Geplante bauliche Anlagen
- Geplante versiegelte Flächen
- Vorhandene Bauteile
- Vorhandene Nebenanlagen
- Zu beseitigende Bauteile
- Baulasten / Eintragungen vorhanden
- Baulasten / Eintragungen geplant
- Abstandsflächen
- Baugrenze
- Baulinie
- Grundstücksgrenze
- Grundstücksbegleitlinie
- Grundstücksgrenze geplant
- Vermerk allgemein
- Brandschutz: Vermerke
- Brandschutz: 1./2. Rettungsweg, min. 0.90m x 1.20m im Lichten gem. LBO NRW 2018
- Brandschutz: fh + D + S (feuerhem., rauchdicht- und selbstschließender Raumabschluss)
- Brandschutz: Angabe Feuerwiderstandsfähigkeit
- Brandschutz: Feuerwiderstandsfähigkeit unter zus. mechanischer Beanspruchung
- Brandschutz: Aufstellfläche Feuerwehr
- Vorhandene Geländehöhe
- Geplante Höhenpunkte
- Min. Bewegungsflächen bzw. Tiefen
- Barrierefreies Bauen gem. § 49 Abs. 1 BauO NRW
- Absturzsicherung
- Absturzsicherung
- Brüstungshöhe

Bemerkung:

Alle Maße sind vom Auftragnehmer eigenverantwortlich vor Ort auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Unstimmigkeiten sind sofort der Bauleitung und dem Urheber der Planung mitzuteilen. Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit der Statik/Wärmeschutznachweis.

Alle bodentiefen Fenster und Öffnungen sind gem. DIN gegen Feuchtigkeit zu schützen, z.B. Drainrinnen, Abdichtungen etc..

BRÜNING + HART
ARCHITEKTEN

Bernhard-Ernst-Straße 12 | 48155 Münster
T 0251-2979610 | F 0251-29796140 | www.brueuningundhart.de

Projekt	Errichtung von Wohnbebauung in geschlossener und offener Bauweise		
	Mühlenstraße 37 + 39 + 41, 48727 Billerbeck		
Bauherr	X		
Eigentümer	X		
Bauteil	Schnitte		
Lph:	BAUVORANFRAGE		
Maßstab:	Datum:	gezeichnet:	geprüft:
1 : 200	04.10.2022	PL	Prüfer
Bauherr	Architekt		