

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (gem. § 10 BauNVO). Über die dem SO zugeordneten Ziffern werden die einzelnen Bereiche des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen zugeordnet.

§ 1 (10) BauNVO Für das ehemalige Landarbeiterwohnhaus auf dem Grundstück Billerbeck-Kirchspiel, Flur 21, Flurstück 412 gilt die textliche Festsetzung Nr. 1.3

2. Maß der baulichen Nutzung

1 Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze-
maximal zulässige Grundflächenzahl

3. Bauweise

o offene Bauweise
b1 besondere Bauweise
(siehe textliche Festsetzung 2.5)
b2

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
verkehrsberuhigter Bereich (privat)
GS1 private Gemeinschaftsstellplätze
St private Stellplatzanlage
privater Fußweg
öffentliche Verkehrsfläche
K 18 Kreisstraße

5. Grünflächen und Wald

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
Spielplatz
Sportanlage
Wald

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

8. Nachrichtliche Übernahme

vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch
Transformatorstation
Pumpwerk
Wasserfläche

9. Dachform

SD Satteldach
FD Flachdach

Hinweise:

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzung im Rahmen örtlicher Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 4 BauO NRW.
Ist für bauliche Anlagen oder andere Anlagen und Einrichtungen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, eine Abweichung aufgrund der örtlichen Bauvorschriften erforderlich, so ist diese gem. § 73 Abs. 2 BauO NRW zu beantragen.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Es wird empfohlen einen Sicherheitsabstand von 35 Metern zwischen Wald und Bebauung einzuhalten.

Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO:

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

- 1.1 Die mit SO gekennzeichneten Bereiche sind als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen und dienen zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.
1.2 In den Bereichen SO 1 - SO 3 sind ausschließlich Wochenendhäuser zulässig.
Im Bereich SO 4 sind neben Wochenendhäusern und -wohnungen zulässig:
1. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes sowie Schank- und Speisewirtschaften
2. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und sonstige Freizeit-zwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören
3. Anlagen der Platzverwaltung. Ausnahmeweise können Wohnungen für Betriebsinhaber, Verwalter und Aufsichtspersonen zugelassen werden. (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
1.3 In dem entsprechend gekennzeichneten ehemaligen Landarbeiterwohnhaus (s. Zeichenerklärung) sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO maximal vier Wohnungen zulässig. Erweiterungen außerhalb des Gebäudebestandes sind nur ausnahmeweise und im untergeordneten Rahmen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen.
1.4 Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den Grundstücken im Bereich SO 1-SO 3 unzulässig. Sammelstellplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen ausgewiesen. Im Gebiet SO 4 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
1.5 In SO 1 - SO 3 sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung unzulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Rechtsgrundlagen der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Ferienpark Gut Holtmann“

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) - in der zurzeit geltenden Fassung -

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

- 2.1 Für den gesamten Planbereich wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt (§ 17 BauNVO).
2.2 In den Bereichen SO 1-SO 3 wird zusätzlich eine überbaubare Grundfläche festgelegt (§ 10 Abs. 3 BauNVO). Diese ist unterteilt in die Haus- und Nebengrundfläche und wird durch die von der baulichen Anlage überdeckten Fläche ermittelt und beträgt maximal:
-> in SO 1 und SO 2 für die Hausgrundfläche 80 qm und die Nebengrundfläche 20 qm
-> in SO 3 für die Hausgrundfläche 55 qm und die Nebengrundfläche 20 qm
Die Hausgrundfläche ist die überbaute Fläche (Außenmaße) durch das Wochenendhaus. Gerechnet werden auch alle übrigen baulichen Anlagen, welche dem dauernden Aufenthalt dienen (wie Wintergärten). Überdachte Terrassen dürfen sowohl der Nebengrundfläche als auch der Hausgrundfläche zugerechnet werden. Außerhalb der Hausgrundflächen müssen sie überwiegend (> 50 %) offen sein.
Zur Nebengrundfläche zählen Nebengebäude sowie überdachte Terrassen (s.o.) und ähnliche Überdachungen. Die Nebengebäude dürfen mit den Nordhäusern nicht in Verbindung stehen. Sie dürfen generell keine Aufenthaltsräume beinhalten und maximal 10 qm groß sein.
2.3 Der Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut Oberkante der Nebengebäude darf max. 2,20 m über dem Gelände liegen.
2.4 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wochenendhäuser darf maximal 0,5 m über der fertigen Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße liegen. Abweichungen können aufgrund der gegebenen Topographie von der Stadt Billerbeck bzw. im Einvernehmen mit der Stadt Billerbeck zugelassen werden (§ 18 BauNVO).
2.5 Die Festsetzung einer besonderen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Bei b1 darf eine Seite der Gebäude bei Neuerrichtung wieder auf dieselbe Grenze wie heute gebaut werden. Die Grenzwind ist als Gebäudeabschlusswand gem. § 31 BauO NRW auszuführen. Ansonsten sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Bei b2 sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen.

3. Sonstige textliche Festsetzungen

- 3.1 Die privaten Verkehrsflächen einschließlich der Fußwege stehen allen Eigentümern und Nutzern von Wochenendhäusern sowie deren Besuchern frei zur Verfügung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
3.2 Der Einsatz der besonders lufverunreinigenden Brennstoffe Kohle und Holz in Heizanlagen und offenen Kaminen ist im Bereich SO 1-3 unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB).
3.3 Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern: Bei Neuanpflanzungen sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Gehölzwahl umfasst z.B. folgende Arten: Traubeneiche, Hainbuche, Stieleiche, Bergahorn, Salweise, Sommerlinde, Feldahorn, Esche, Hasel, Hartnagel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Wasser-Schneeball, Liguster, Eibe, Stechpalme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Anpflanzungen über 50 cm Höhe müssen von der Verkehrsflächen mindestens einen Meter Abstand halten.
3.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB): Die durch den Eingriff in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes sichergestellt. Der Ausgleich wird durchgeführt durch das Umwandeln eines bestehenden Fichtenschonung in einen heimischen Laub-Mischwald in einer Größenordnung von 1854 qm im nordwestlichen Teilstück des Grundstückes Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 21, Flurstück 174.

Örtliche Bauvorschriften/Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW § 89 Abs. 2 BauO NRW

SO1: Flachdachwochenendhäuser - FD
Die Dachform ist flachgeneigt mit einer Dachneigung von 0°-15° festgesetzt. Ausbauten sind unzulässig.

SO2: Satteldachwochenendhäuser - SD
Die Dächer sind als Satteldach ohne Drempe und Aufbauten mit beidseitig gleicher Neigung von 15°-20° auszuführen.

Für SO1 und SO2 gilt:
Neben einer dunkelblauen Bedachung (s. nachstehend unter 1) ist auch eine Bekiesung und ein Gründach zulässig, sofern es den Brandschutzvorschriften entspricht.
Die Gebäude dürfen einen (gemauerten) Sockel mit einer Höhe von max. 0,50 m ab Geländeerhöhe haben. Die Wandflächen müssen zu mindestens 50 % der Umfanglänge mit Holz verkleidet sein. Dieses muss sichtbar und aus Schnittholz oder Rundholz sein. Es darf nur holzartig imprägniert und lasiert werden, so dass die Maserung erkennbar bleibt. Für maximal 50 % der Umfanglänge ist eine Verblendung mit rotbraunem Ziegelmauerwerk sowie weißem Putz zulässig. Sockel bleiben dabei außer Betracht, bei Fensteröffnungen ist das ober- und unterhalb verwendete Material entscheidend.

SO3: Nurdachwochenendhäuser - SD
Die Hausform besteht aus zwei gleichen Dachflächen und zwei gleichen Giebelwänden ohne Rumpf und Ausbauten. Das Nurdachhaus ist mit einer beidseitigen Dachneigung zwischen 55°-65° (symmetrisch) zulässig. Die Sparren dürfen eine maximale Länge von 7,0 m haben. Die Giebelflächen und Dachunterseiten sind mit Holz oder Schiefer zu verkleiden. Bis maximal 20 % der Außenwandflächen dürfen mit anderen Materialien versehen werden. Es sind nur schwarze, braune oder dunkelrote Farböne zulässig.

- Für SO 1, SO 2 und SO 3 gilt:
1 Dachflächen müssen eine harte Bedachung im Sinne des § 35 BauO NRW (Schutz gegen Flugfeuer und Strahlungswärme) haben. Sie sind in dunklen Farbtönen (dunkelgrau, dunkelbraun, schwarz) oder als Gründach auszuführen. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind in einer Größe bis zu 16 m² Fläche zulässig.
2 Bei Nebenanlagen müssen alle sichtbaren Konstruktionsteile und die Wandflächen aus Holz sein. Dieses muss sichtbar und aus Schnittholz oder Rundholz sowie holzartig imprägniert oder lasiert sein.
3 Sichtschutzanlagen sind nur aus Holz und bis 1,80 m Höhe und 12 m Gesamtlänge je Grundstück auch an den Grenzen zulässig. Sie sind jedoch nicht zu den Verkehrsflächen gestattet. Einfriedungen sonstiger Art sind unzulässig, ausgenommen Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen z.B. Eibe, Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Rotbuche, Weißdorn und Stechpalme. Die Sichtschutzanlagen sind zudem mit Rankpflanzen z.B. Wilder Wein oder Efeu mit mindestens einer Pflanze auf 1,0 m Länge beidseitig zu beranken.

- 4 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind nur zulässig, wenn sie als In-Dach- oder Auf-Dach-Anlagen parallel zur Dachfläche errichtet werden und die Firstlinie nicht überschreiten. Auf Flachdächern dürfen sie bis zu einer Höhe von einem Meter, von der Dachhaut gemessen, aufgeständert werden. Anlagen an Fassaden oder freien Flächen sind in einer Größe bis zu 4 m² Fläche zulässig.



Stadt Billerbeck

1. Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes "Ferienpark Gut Holtmann"

0m 20m 40m 100m Maßstab 1:1000

Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen
Billerbeck, im Juni 2008 August 2022
zuletzt geändert im November 2008



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 13. März 2009

Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ferienpark Gut Holtmann“

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: September 2005) und die Redundanzfreiheit der Planung.
Coesfeld,

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ferienpark Gut Holtmann“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Billerbeck, Die Bürgermeisterin Schriftführerin
Marion Dirks Ute Hönig

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom ...
Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit dem Entwurf der Begründung wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am ... für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Billerbeck, Die Bürgermeisterin Schriftführerin
Marion Dirks Ute Hönig

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte mit Anschriften von ...

Billerbeck, Die Bürgermeisterin Schriftführerin
Marion Dirks Ute Hönig

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom ...

Diese Bebauungsplanänderung ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) gemäß § 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 gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Billerbeck, Die Bürgermeisterin Schriftführerin
Marion Dirks Ute Hönig

Hiermit fertige ich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ferienpark Gut Holtmann“ aus.

Billerbeck, Die Bürgermeisterin
Marion Dirks

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

Billerbeck, Die Bürgermeisterin
Marion Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom ...

- Rechtsgrundlagen**
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2022) - in der zur Zeit geltenden Fassung
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2009 (BGBl. I S. 1757) - in der zur Zeit gültigen Fassung
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 28. März 2002 (BGBl. I S. 1193) - in der zur Zeit gültigen Fassung -
 - § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW. S. 256) - in der zur Zeit gültigen Fassung -