

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (s. Textliche Festsetzung Nr. 1) * Ausnahme nach § 1 Abs. 10 BauNVO (s. Textliche Festsetzung Nr. 2)
MI	Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH	maximal zulässige Traufhöhe in Meter über NHN (s. Textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 4)
FH / GH	maximal zulässige Firsthöhe/Gebäudehöhe in Meter über NHN (s. Textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 4)

3. Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise - Nähere Bestimmung: a1: Neubauten dürfen innerhalb der Baugrenzen wieder in geschlossener Bauweise errichtet werden. a2: Neubauten (außer das nordöstlichste Gebäude auf dem Flurstück 131) müssen auf der nordöstlichen Grenze in geschlossener Bauweise errichtet werden. Auf der südwestlichen Grenze dürfen sie in geschlossener oder offener Bauweise errichtet werden. Dort ist im Erd- und Obergeschoss eine unterschiedliche Bauweise zulässig.
	Baugrenze (s. Textliche Festsetzung Nr. 5)
	Baulinie

4. Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

L 581	Landstraße
An der Welle	vorhandene Straßenverkehrsfläche
-----	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche - für das Flurstück 88-
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

6. Nachrichtliche Übernahme

-----	vorhandene Flurstücksgrenze
-----	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
15	vorhandene Gebäude
WH 124,52 FH 127,92	Gebäudehöhen Bestand (WH: Wandhöhe, TH: Traufhöhe, FH: Firsthöhe)
117,15 KD 116,78	vorhandene Geländehöhen Kanaldeckelhöhen über N.N. in Metern

7. Gestaltungsfestsetzungen

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

38° - 45°	Dachneigung - als Mindest- und Höchstmaß (s. örtliche Bauvorschriften Nr. 2)
← →	zulässige Hauptfirstrichtung

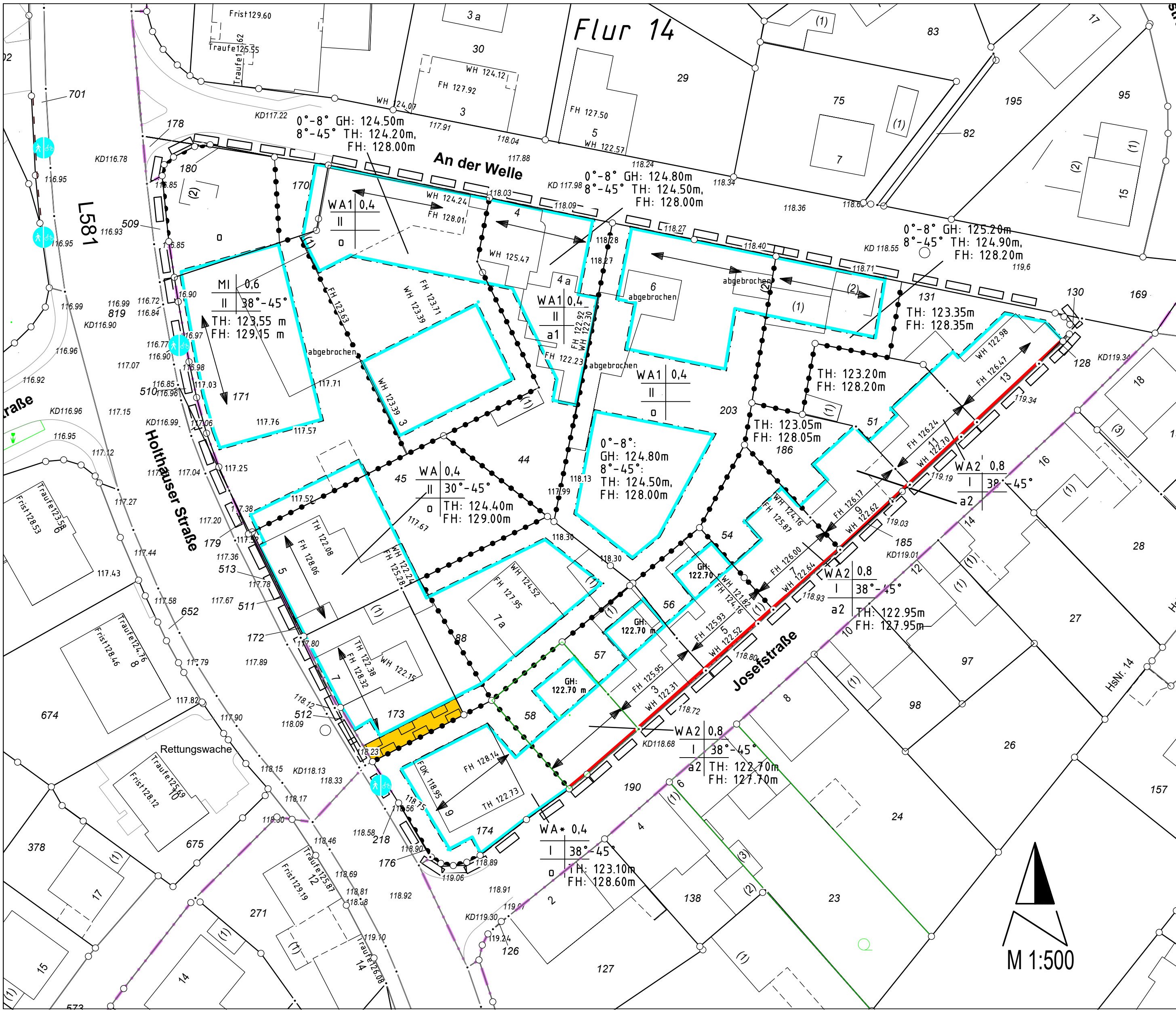
Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen (u.a. Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetr., Gartenbaubetr., Tankstellen) insgesamt ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erneuerungen, Neubauten und Erweiterungen, welche im Zusammenhang mit der örtlichen Versorgung mit Telekommunikation stehen, allgemein zulässig.
- Die Traufhöhe (TH) wird gemessen bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) wird gemessen bis zur oberen Dachkante. Schornsteine, Lichtkuppeln, Fahrstuhlschächte und Solaranlagen dürfen diese Höhe als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB um bis zu 1,00m überschreiten. Im Rahmen von Gebäudesanierungen an Bestandsgebäuden ist für Wärmedämmmaßnahmen ebenfalls eine Überschreitung der zulässigen Höhen im dafür erforderlichen Maß möglich.
- Die Höhen sind in Metern über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Aufgrund der gegebenen Topographie kann eine Abweichung von den festgesetzten Höhen im geringfügigen Maß zugelassen werden.

- Untergeordnete eingeschossige Bauteile, wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen, mit einer max. Höhe von 3,50 m gemessen vom Erdgeschossfußboden und einer Brutto- Grundfläche von maximal 30 m², dürfen als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB bis maximal 4,5 m über die Baugrenze treten. Es ist nicht zulässig auf diesen Bauteilen Balkone o. ä. anzulegen.

Örtliche Bauvorschriften

- Untergeordnete Dachflächen dürfen eine andere als die in der Planzeichnung angegebene Dachneigung haben. Dachaufbauten zur Erweiterung des Spitzbodens sind unzulässig.
- Dachaufbauten und Nebengiebel sind bis zu der Hälfte der Dachlänge zulässig.
- Für die Dacheindeckung dürfen rote, braune und schwarze Farbtöne gewählt werden. Die Verwendung von anderen Farbtönen (wie blau oder gelb) ist unzulässig. Begrünte Dächer und Glasdächer sind zulässig.



Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentums Grenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: Mai 2020) und die Redundanzfreiheit der Planung. Coesfeld,

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 25. Juni 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Welle/Josefstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Billerbeck,

Die Bürgermeisterin	Schriftführerin
Marion Dirks	Ute Hönig

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom

Billerbeck,

Die Bürgermeisterin	Schriftführerin
Marion Dirks	

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit dem Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Rates vom auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und zwar vom bis zum (einschließlich).

Billerbeck,

Die Bürgermeisterin

Marion Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

Dieser Bebauungsplan 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 der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Billerbeck,

Die Bürgermeisterin	Schriftführerin
Marion Dirks	Ute Hönig

Hiermit fertige ich den Bebauungsplan „An der Welle/Josefstraße“ aus.

Billerbeck,

Die Bürgermeisterin

Marion Dirks

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan 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 der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Billerbeck,

Die Bürgermeisterin

Marion Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

Hinweise

1. Arten- und Baumschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sowie im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen und Baufeldräumung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) durchzuführen.

Bäume im Bereich der Baumaßnahme sind während der Bauphase mit einer elastisch ausgebildeten Baumschutzschalung zu schützen.

2. Archäologie / Denkmalschutz

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.

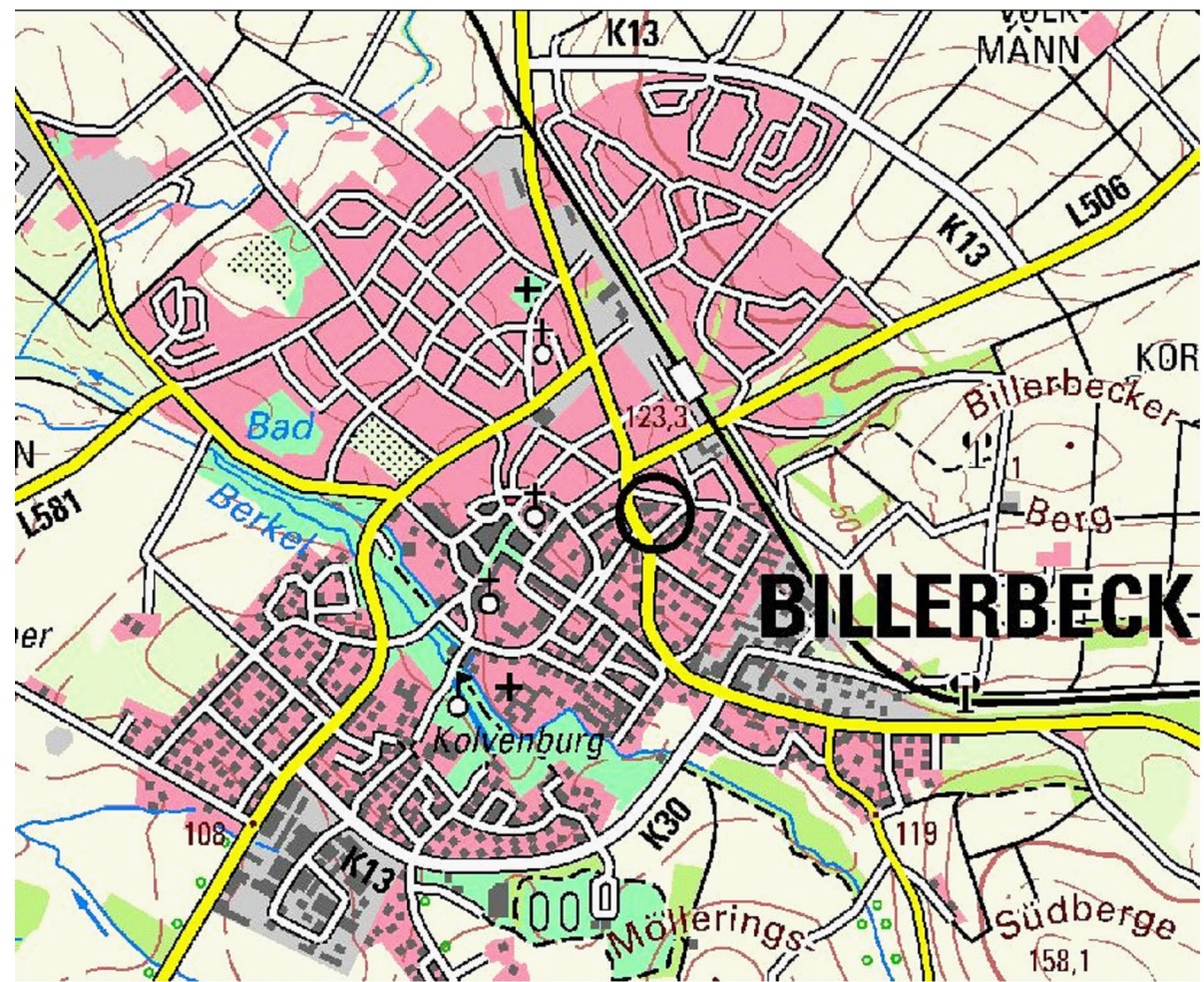
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Bauauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

3. Kampfmittel

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei unverzüglich zu verständigen.

Rechtsgrundlagen

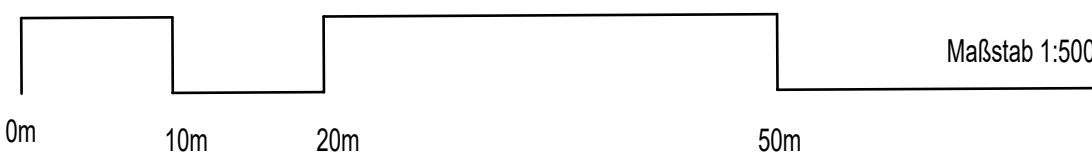
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung (BauNVO))** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) - 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 -
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1996 (BGBl. I S.502) - in der zurzeit geltenden Fassung -



©GEOBASIS NRW 2022

Stadt Billerbeck

Bebauungsplan
"An der Welle/Josefstraße"



Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen
Billerbeck, im



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom