



7. Bauweise

Im südlichen Teil des Plangebietes ist das Straßenbild durch historische Bauweise geprägt. Entsprechend unterscheiden sich die Festsetzungen des südlichen und nördlichen Planbereiches. Im Süden ist hier durch eine Baulinie vorgegeben, dass auch neue Gebäude wieder auf dieselbe Flucht entlang der Straße gesetzt werden müssen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist die Bebauung durch Baugrenzen offener gehalten. Zudem ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da die meisten Gebäude wenigstens durch eingeschossige Anbauten aneinandergebaut sind. Zwischen den Hausnummern 21 und 23 weist der Gebäudeabstand ca. 4 Metern auf. Da in den Giebeln Fenstern sind, wäre das Gebäude heute aufgrund des § 6 BauO NRW nicht mehr zulässig. Es handelt sich dabei nicht um eine historisch begründete Traufgasse. Sofern hier einmal neu gebaut wird, muss sich das Gebäude an die heutigen Anforderungen anpassen, also ohne Fensteröffnungen auf die Grenze gesetzt werden. Insofern wird von der ansonsten vorgeschriebenen geschlossenen Bauweise eine Ausnahme in Aussicht gestellt, sollten neue Konzepte verfolgt werden. Zu dem Gebäude Hausnummer 25 ist ein zu geringer bauordnungsrechtlicher Abstand vorhanden. Da jedoch das Gebäude 25 für sich gesehen zu beiden Seiten ausreichende Grenzabstände einhält, wird ab hier eine offene Bauweise festgesetzt. Das Grundstück beschließt den historisch geprägten Bereich und geht über in eine offenere etwas niedrigere Bebauung.

Am Richtengraben ist heute noch Gartenland. Eine mögliche Bebauung sollte einen Übergang zwischen Ludgeristraße / Richtengraben / Kampstraße bilden. Entsprechend wird die mögliche Traufhöhe etwas niedriger festgesetzt. Für die Flurstücke 238 und 239 ist ein Baufenster für eine kleinteilige Bebauung an der Kampstraße vorgesehen. Hier gibt es noch ausreichend freie Grundstücksflächen, da auch die Nutzung zur Ludgeristraße nicht so intensiv ist und die Stellplätze direkt neben den Häusern vorhanden sind. Im weiteren Verlauf der Kampstraße sind jedoch nur Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports vorgesehen. Sie sind ausschließlich innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Begrenzt wird die Fläche durch einen Abstand zur Kampstraße von 3 Metern. Zum einen gibt die Garagenverordnung einen Abstand von drei Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen vor, zum anderen würden auf die gesamte Länge betrachtet Gebäude direkt an der Kampstraße eine erdrückende Wirkung haben. Im Rahmen früherer Baugenehmigungen für heute vorhandene Garagen mussten diese von der Straße



abgerückt errichtet werden. Die Kampstraße ist im Schnitt 7 Meter breit. Es ist auf der östlichen Seite nur ein einseitiger Fußweg vorhanden, auf der anderen Seite sind öffentliche Parkplätze angeordnet. Es wäre auch aus Gründen der Verkehrssicherheit bedenklich, wenn Fahrzeuge aus einer Garage ohne Einsicht auf die Fahrbahn führen. Außerdem soll durch einen drei Meter Abstand für alle Nebengebäude die städtebauliche Ordnung gefördert werden. Langfristig ist eine Verbesserung des Straßenbildes zu erwarten und erklärtes Ziel des Bebauungsplanes.

Alle Nebenanlagen werden in ihren Höhen eingeschränkt. Zwar gibt die Landesbauordnung die maximale Höhe von Nebenanlagen auf Grenzen vor, durch eine entsprechend breite Garage mit Satteldach und eine entsprechende Baulast können jedoch unerwünschte Höhenentwicklungen eintreten. Die Einfamilienhäuser auf der südöstlichen Straßenseite der Kampstraße (außerhalb des Plangebietes) sind sehr niedrig. Durch die Höhenbeschränkungen wird sichergestellt, dass die Zuordnung welches Gebäude ein Wohnhaus und welches ein Nebengebäude ist weiterhin eindeutig bleibt.

Außerdem sind die Grundstücke im Plangebiet sehr schmal. Unter Beachtung der Himmelsrichtung können zu hohe Nebengebäude erhebliche Verschattungen auf den nördlich gelegenen Grundstücken herbeiführen. In Anlehnung an den § 6 Abs. 11 BauO NRW wird die maximale Wandhöhe auf 3 Meter und die maximale Höhe eines Satteldaches auf zusätzlich 1,50 m festgesetzt, so dass die Gesamthöhe nicht mehr als 4,50 m erreichen kann. Bei einer herkömmlichen Garagenbreite von 3,50 m könnte zusätzlich zu einer Wandhöhe von 3 Metern noch ein 30° geneigtes Dach errichtet werden. Sofern die Wandhöhe niedriger gewählt wird, ist ein steileres Dach möglich oder eine breitere Garage.

8. Gestaltungsfestsetzungen

Zur Sicherung der historischen Dachlandschaft wird die Dachneigung und zur Festlegung der städtebaulich prägenden Stellung der Hauptbaukörper fast überall die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Für den gesamten Planbereich gelten die Vorschriften der für die Billerbecker Innenstadt erlassenen Satzung zum Schutz der Eigenart des Orts- und Straßenbildes und zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten (Gestaltungssatzung) gem. 86 BauO NRW (§ 81 (alt) BauO NRW) vom 20. Februar 1985.