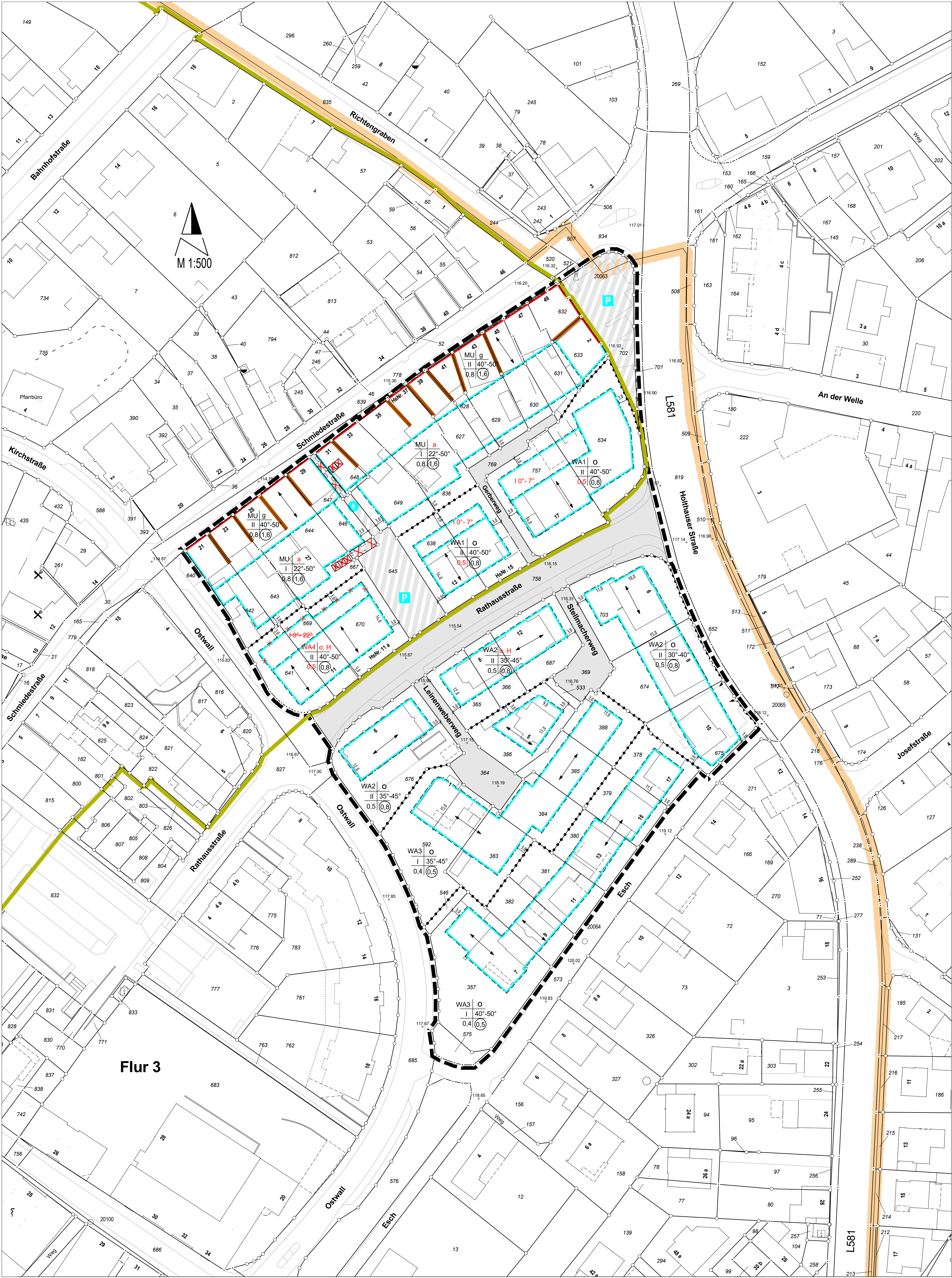




Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (s. Textliche Festsetzung Nr. 1)
 - MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl
- 3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - H Hausgruppe
 - Baugrenze
 - Baulinie
- 4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - L 581 Landstraße
 - P Rathausstraße öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtbereich
- 5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - P Öffentliche Parkfläche
 - A Fußgängerbereich
- 6. Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Fläche für die Flurstücke 047 und 067
 - Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
 - Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
 - Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 7. Nachrichtliche Übernahme
 - vorhandene Flurstücksgrünze
 - 644 Flurstücksnummer
 - 15 vorhandene Gebäude
 - 116,78 Kanäledeckhöhen über NN in Metern
 - vorhandene Gasföhrleitung mit Schutzstreifen
 - Geltungsbereich der örtlichen Gestaltungssatzung (gem. § 89 Bauordnung NRW)
 - zu erhaltende vorhandene Soden (Trafogassen) (gem. Gestaltungssatzung)
- 8. Gestaltungsfestsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
 - Dachneigung: als Mindest- und Höchstmaß (zu Dächern s. auch Gestalterische Festsetzungen bzw. Festsetzungen der örtlichen Gestaltungssatzung)
 - 38° - 45°
 - zulässige Hauptföhrrichtung

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. 3785) – in der zurzeit geltenden Fassung –
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 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 1998 (BGBl. I S. 502) – in der zurzeit geltenden Fassung –

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: August 2024) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld,

Billerbeck,

Die Bürgermeisterin

Schriftföhrerin

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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Billerbeck,

Die Bürgermeisterin

Schriftföhrerin

Marion Dirks

Ute Hönig

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit dem Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Rates vom für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und zwar vom bis zum (einschließlich). Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Billerbeck,

Die Bürgermeisterin

Schriftföhrerin

Marion Dirks

Ute Hönig

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit dem Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Rates vom für die Dauer von zwei Wochen gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und zwar vom bis zum (einschließlich).

Billerbeck,

Die Bürgermeisterin

Schriftföhrerin

Marion Dirks

Ute Hönig

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

Schriftföhrerin

Marion Dirks

Ute Hönig

Hiermit fertige ich den Bebauungsplan „Schmiedestraße/Rathausstraße/Esch“ aus.

Billerbeck,

Die Bürgermeisterin

Schriftföhrerin

Marion Dirks

Ute Hönig

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

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

Schriftföhrerin

Marion Dirks

Ute Hönig

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

Textliche Festsetzungen

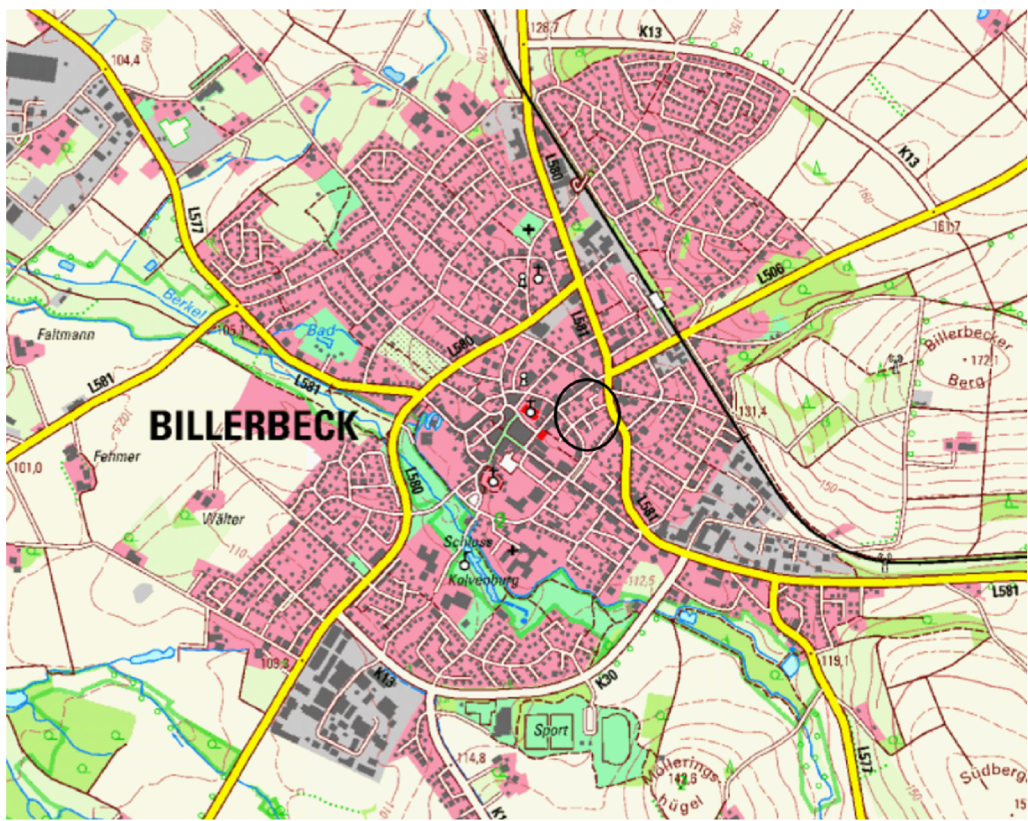
- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden in Urbanen Gebieten die in § 6a Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) insgesamt ausgeschlossen. In Allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die in § 4 Abs. 3 festgelegten Ausnahmen (Betriehe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe & Tankstellen) insgesamt ausgeschlossen.
- Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen allgemein zulässig.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ für Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Stellplätze um 50 % in WA1-, WA2-, WA3- und WA4-Gebieten zulässig. Die Differenzen zwischen dem gemäß § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswert für die GRZ in allgemeinen Wohngebieten 0,4 sowie der daraus resultierenden GRZ II von 0,6 und der durch die Änderungen im WA1-, WA2- und WA4-Gebiet zulässigen GRZ I von 0,5 und GRZ II von 0,75 sind durch begründete Dachflächen bei baulichen Anlagen bzw. einer wasserundurchlässigen Bauweise bei Flächenversiegelungen nach den Regeln der Technik zu gestalten.
- Im WA4-Gebiet dürfen untergeordnete eingeschossige Bauteile die nördliche Baugrenze ausnahmsweise um 2,0 m überschreiten (gem. § 31 Abs. 1 BauGB).
- In Bereichen mit abweichender Bauweise ist sowohl eine offene als auch geschlossene Bebauung zulässig (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).

Gestalterische Festsetzungen für die Bereiche WA2 & WA3 außerhalb der Gestaltungssatzung nach § 89 BauO NRW

- Untergeordnete Dachflächen dürfen eine andere als die in der Planzeichnung angegebene Dachneigung haben. Dachaufbauten müssen zu den Außenwänden der Giebel und Kehlen einen Abstand von mindestens zwei Metern einhalten. Dachaufbauten zur Erweiterung des Spitzbodens sind unzulässig.
- Dacheindeckungen sind im WA2-Gebiet in roten Farbtönen auszuführen. Die Dacheindeckung von Doppel- und Reihenhäusern sind mit demselben Material in derselben Farbe auszuführen. Begründete Dächer und Glasdächer sind zulässig.
- Die Außenwandfläche von Doppel- und Reihenhäusern sind in demselben Material in derselben Farbe auszuführen. Außenwandflächen in WA2-Gebieten sind in rotem, matten Sichtmauerwerk auszuführen. Außenwandflächen in WA3-Gebieten dürfen in Putz, in matten Sichtmauerwerk sowie in Holz ausgeführt werden. Untergeordnete Flächen – bis 1/3 der Außenwandfläche – sind jeweils auch in anderen Materialien zulässig.

Hinweise

- Gestaltungssatzung Für den Bereich zwischen Schmiedestraße (MU) und nördlicher Rathausstraße (WA1 und WA4) besteht die Gestaltungssatzung für die Billerbecker Innenstadt gem. § 89 Bauordnung NRW vom 27.06.2019.
- 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 ausgeübten Baumschutzschalung zu schützen.
- Archäologie / Denkmalschutz Im Falle von Abbrüchen ab der Bodengleiche, (Neu-)Bauvorhaben oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen innerhalb des ausgewiesenen Bereiches ist grundsätzlich von der Notwendigkeit einer (bauvorgreifenden) archäologischen Dokumentationsmaßnahme auszugehen, deren Art und Umfang sich nach den jeweiligen Ausführungsplanungen richtet. Die LWL-Archäologie für Westfalen bittet im Falle einer Konkretisierung von mit Bodeneingriffen verbundenen Vorhaben innerhalb des Planungsbereiches um eine zeitnahe Kontaktaufnahme auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsfächen und -tiefen, im Zusammenhang mit zum Abriss vorgesehener Bebauung incl. vorhandener Unterkellerung), damit das weitere Vorgehen in dieser Sache abgestimmt werden kann. Auch ist die Übersendung von Baugrundergutachten im Zusammenhang mit konkreten Planungen sinnvoll, da sich daraus u.U. weitergehende Aufschlüsse hinsichtlich bodendenkmalpolitischer Belange zeigen. In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 (1) DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des § 26 (2) DSchG NRW (Betrötungsrecht) verwiesen.
- Bodenschutz Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die Bauherrin oder der Bauherr sind verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (§ 2 Abs. 2 BBodSchG). Soweit sich bei den Erd- / Baubearbeitungen Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch die Bauherrin oder den Bauherrn zu benachrichtigen.
- Kampfmittel Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfallungen 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.



Stadt Billerbeck

Bebauungsplan
"Schmiedestraße/Rathausstraße/Esch"



Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen
Billerbeck, im Januar 2025



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom