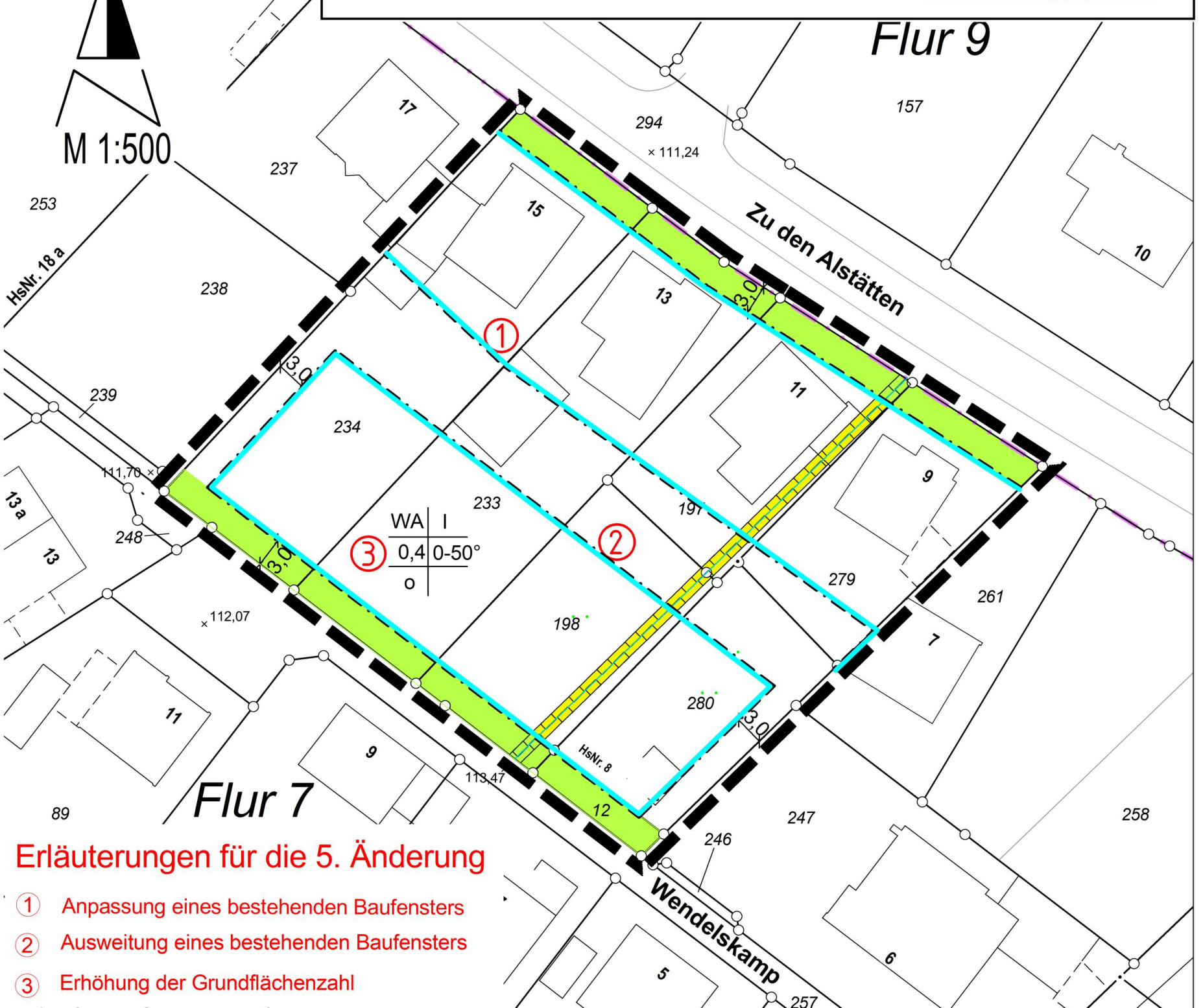


Ausschnitt des Bebauungsplanes „Wendelskamp“
Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 12. August 1991



5. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“



Erläuterungen für die 5. Änderung

- ① Anpassung eines bestehenden Baufensters
- ② Ausweitung eines bestehenden Baufensters
- ③ Erhöhung der Grundflächenzahl

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (s. Textliche Festsetzung Nr. 1)
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0,4 Grundflächenzahl
- Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Wendelskamp öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahme
 - vorhandene Flurgrenze
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - 644 Flurstücksnummer
 - vorhandene Gebäude
 - 111,24 Kanaldeckelhöhen über NHN in Metern
 - Leitungsrecht zugunsten vorhandener Abwasserleitung (türkise Darstellung) (s. Textliche Festsetzung Nr. 9)
- Gestaltungsfestsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
 - 0°- 50° Dachneigung- als Mindest- und Höchstmaß (zu Dächern s. auch Gestalterische Festsetzungen bzw. Festsetzungen der örtlichen Gestaltungssatzung)
- Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 Abs. 2 BauO NRW)
 - Vorgartenfläche (s. Gestalterische Festsetzung Nr. 4)

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 (Planzeichenvordnung 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 1998 (BGBl. I S.502) – in der zurzeit geltenden Fassung –

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden in Allgemeinen Wohngebieten die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe & Tankstellen) insgesamt ausgeschlossen.
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,25 m über der fertigen Straßenoberfläche liegen. Der Bezugspunkt ist die gemittelte Ausbauhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.
- Die Traufhöhe (TH) wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden. Schornsteine, Lichtkuppeln und Solaranlagen dürfen diese Höhe um bis zu 1,50 m überschreiten. TH: maximal 3,80 m, FH: maximal 9,20 m
- Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ für Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Stellplätze um 50 % zulässig.
- Niederschlagswasser von allen nicht bebauten Grundstücksflächen (z.B. Gartenflächen, Terrassen) ist ohne technische Einrichtungen über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück oder über versickerungsfähiges Pflaster zu versickern.
- Die Installation von Wärmepumpen außerhalb der Baugrenzen ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Schutzabstand von 0,5 m einzuhalten.
- Eine Bebauung innerhalb des Leitungsrechts der dargestellten Abwasserleitung ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst nach einem Rückbau der bestehenden Leitung zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

- 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. Pro Dachseite dürfen sich Dachaufbauten maximal über die Hälfte der jeweiligen Dachlänge erstrecken. Dachaufbauten zur Erweiterung des Spitzbodens sind unzulässig. Dachaufbauten sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis 1,50 m Höhe und gegeneinander versetzte Pultdächer. Der Versatz zwischen den beiden Pultdächern darf 1,50 m Höhe nicht überschreiten.
- Die Dacheindeckung von Doppel- und Reihenhäusern sind mit demselben Material in derselben Farbe auszuführen. Begrünte Dächer und Glasdächer sind zulässig.
- Alle Außenwandflächen dürfen in Putz, in mattem Sichtmauerwerk sowie in Holz ausgeführt werden. Untergeordnete Flächen bis 1/3 der Außenwandfläche sind auch in andere Materialien zulässig. Die Außenwandfläche von Doppel- und Reihenhäusern sind in demselben Material in derselben Farbe auszuführen.
- Die Vorgartenflächen sind von Versiegelung und baulichen Anlagen freizuhalten. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Die Bepflanzung darf nur durch notwendige Zugänge, Zufahrten und Stellplätze unterbrochen werden. Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Garagen, Carports und Gartenhäuser dürfen von den gestalterischen Festsetzungen abweichen.

Hinweise

- Höhenangaben**
Die im Plan angegebenen Höhen sind in Metern über Normalhöhennull (NHN) angegeben.
- 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.
- Archäologie / Denkmalschutz**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- 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 LBodSchG). Soweit sich bei den Erd-/Bauarbeiten 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 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.

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentums Grenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: August 2025) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld,

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Billerbeck,

Bürgermeister/Bürgermeisterin

Schriftführerin

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,

Bürgermeister/Bürgermeisterin

Schriftführerin

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,

Bürgermeister/Bürgermeisterin

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 (einschließlich). Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Billerbeck,

Bürgermeister/Bürgermeisterin

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 Flächenutzungsplan entwickelt worden ist.

Billerbeck,

Bürgermeister/Bürgermeisterin

Schriftführerin

Ute Hönig

Hiermit fertige ich die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ aus.

Billerbeck,

Bürgermeister/Bürgermeisterin

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,

Bürgermeister/Bürgermeisterin

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom



Stadt Billerbeck

Bebauungsplan

Wendelskamp 5. Änderung

0m 10m 20m 50m Maßstab 1: 500

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

Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom

