

Entwurf der 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
 3. Anlagen der Platzverwaltung. Ausnahmsweise 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 ausnahmsweise 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).

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 **SO1** und **SO 2** für die **Hausgrundfläche 80 qm** und die **Nebengrundfläche 20 qm**

➤ In **SO3** 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 baulicher Anlagen, welche dem dauernden Aufenthalt dienen (wie Wintergärten). **Überdachte Terrassen** dürfen sowohl der Nebengrundflächen als auch der Hausgrundfläche zugerechnet werden. Außerhalb der Hausgrundflächen dürfen sie nicht mit geschlossenen Wänden versehen werden. Sie müssen überwiegend aus Fenstern oder anderen durchsichtigen Materialien bestehen. Mindestens 4 qm sind unverschießbar offen zu halten, ansonsten zählen sie wie Wintergärten zur Hausgrundfläche

Zur **Nebengrundfläche** zählen Nebengebäude sowie überdachte Terrassen (s.o.) und ähnliche Überdachungen. Die Nebengebäude dürfen mit den Nurdachhäusern 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. Flachdächer (unter 5°) dürfen zusätzlich 0,50 m und geneigte Dächer 1,00 m hoch sein.

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. Es werden auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen. Die Vorschriften des § 6 BauO NRW bleiben davon unberührt.

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 luftverunreinigenden 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, Salweide, Sommerlinde, Feldahorn, Esche, Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Wasser-Schneeball, Liguster, Eibe, Stechpalme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

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

SO1: Flachdachwochenendhäuser- FD

Die Dachform ist flachgeneigt mit einer Dachneigung von 0°-15° festgesetzt. Ausbauten sind unzulässig. Neben einer dunkelfarbigem Bedachung ist auch eine Bekiesung und ein Gründach zulässig, sofern es den Brandschutzvorschriften entspricht (s. unter 1).

SO2: Satteldachwochenendhäuser- SD

Die Dächer sind als Satteldach ohne Drempel und Aufbauten mit beidseitig gleicher Neigung von 15°-20° auszuführen. Neben einer dunkelfarbigem Bedachung ist auch ein Gründach zulässig, sofern es den Brandschutzvorschriften entspricht (s. unter 1)

Für SO1 und SO2 gilt:

Die Gebäude dürfen einen (gemauerten) Sockel mit einer Höhe von max. 0,50 m ab Geländeoberkante haben. Die Wandflächen müssen zu mindestens 50 % der Umfanglänge mit Holz verkleidet sein. Für maximal 50 % der Umfanglänge ist eine Verblendung mit rotbraunem Ziegelmauerwerk sowie weißem oder cremefarbenem 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 Dachuntersichten sind mit Holz zu verkleiden. Bis maximal 20 % der Außenwandflächen dürfen mit anderen Materialien versehen werden.

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) auszuführen. Dacheinfassungen und Rinnen sind dem Dach oder der Wand farblich anzupassen. Zink ist zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind in einer Größe bis zu 10 m² Fläche zulässig.
- 2 Die **Wandflächen** sind im Wesentlichen mit Holz zu verkleiden (s.o.). Dieses muss sichtbar und aus Schnittholz oder Rundholz sein. Es darf nur holztonartig imprägniert und lasiert werden, so dass die Maserung erkennbar bleibt. Die Wandflächen, welche entsprechend der oben beschriebenen Anteile in anderen Materialien verblendet oder verkleidet werden, dürfen bei einer massiven Verblendung oder Ausfachung nur aus rotbraunen Ziegelmauersteinen vermauert und verfugt werden. Bei verputzten Wandflächen sind diese in weißer oder heller Tönung zu streichen.
- 3 Für sämtliche **baulichen Anlagen** ist die Verwendung von **Materialien** wie Glasbausteine, Sichtbeton und Bleche nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile, wie Dachrinnen, sind Kupfer und Zink zugelassen.
- 4 Bei **Nebenanlagen** müssen alle sichtbaren Konstruktionsteile und die Wandflächen aus Holz sein.
- 5 **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.