

Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(s. Textliche Festsetzungen Nr. 1)
Über die dem WA zugeordneten Ziffern werden den einzelnen Bereichen des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen zugeordnet.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Zahl der Vollgeschosse zwingend
TH maximal zulässige Traufhöhe (s. Textliche Festsetzung Nr. 3)
FH/GH maximal zulässige Firsthöhe/Gebäudehöhe (s. Textliche Festsetzung Nr. 3)

- 3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise (s. Textliche Festsetzung Nr. 4)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Textliche Festsetzung Nr. 5)
Baugrenze (s. Textliche Festsetzung Nr. 6)

- 4. Fläche für Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

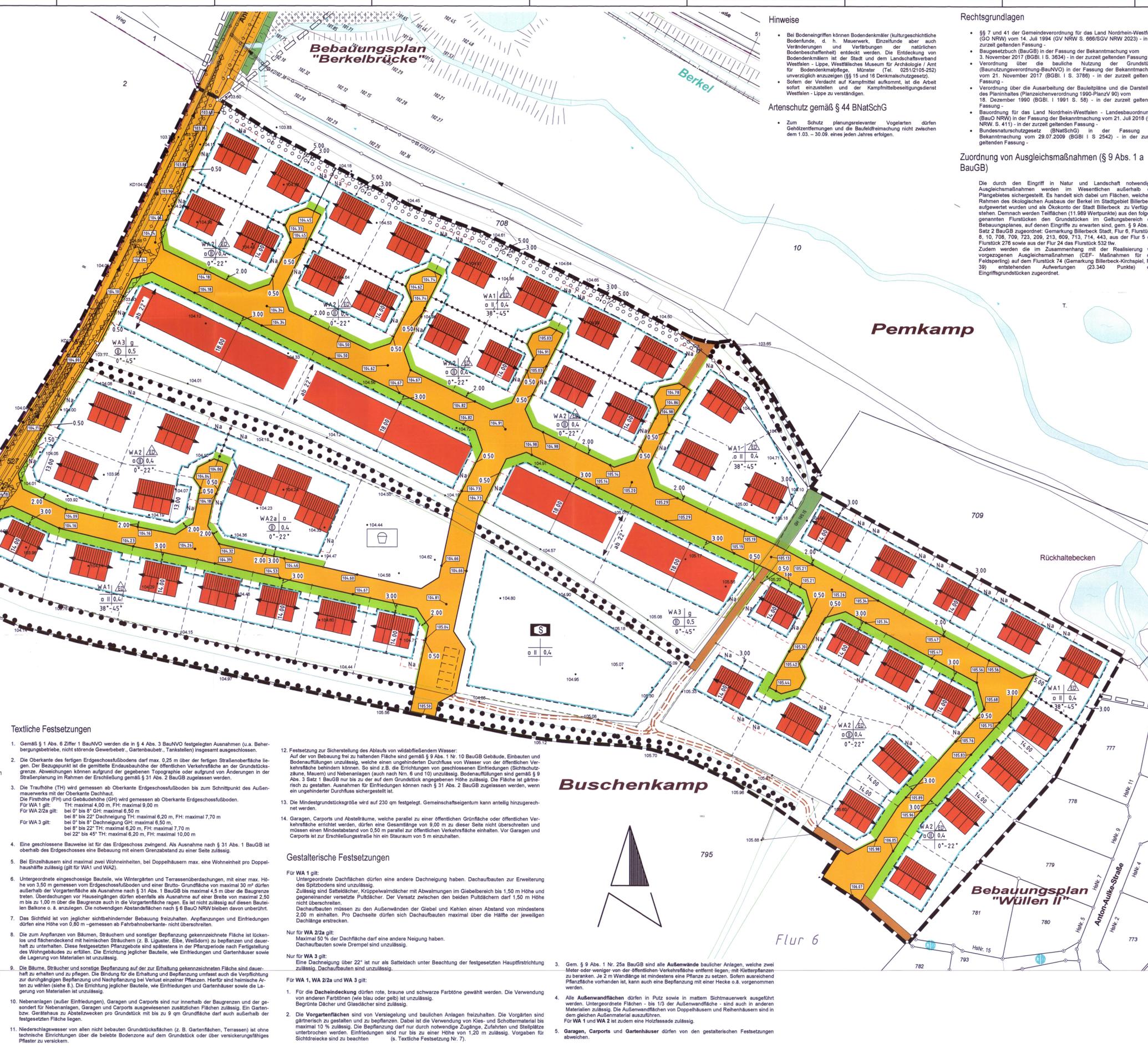
- 5. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
geplante Straßenverkehrsfläche
geplanter Rad- und Fußweg (ohne genauen Verlauf)
geplanter Rad- und Fußweg
freizuhaltendes Sichtdreieck (s. Textliche Festsetzung Nr. 7)

- 6. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Darstellung einer Pflanzfläche zur Anpflanzung von heimischen Bäumen oder Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 8)
Darstellung einer Pflanzfläche zur Erhaltung von heimischen Bäumen oder Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (s. Textliche Festsetzung Nr. 9)
öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche/Spielplatz

- 7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Fläche für Versorgungsanlagen: Zweobediung Elektricität (Trafostation)
Maßangaben in Metern - beispielhaft -
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Carports (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (s. Textliche Festsetzung Nr. 10)
Von Bebauung freizuhaltende Fläche mit Angabe der maximal zulässigen Geländeoberhöhe über Normalhöhen Null (NH) in Metern (s. Textliche Festsetzung Nr. 12)

- 8. Nachrichtliche Übernahme
vorhandene Flurstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Höhengabengabe des vorhandenen Geländes über NH in Metern (keine Gewähr)
Höhengabengabe der geplanten fertigen Straßenoberkante (Endabschuhöhe) über NH in Metern
unterirdische Hauptwasserleitung (ungebraute Darstellung)
unterirdische Wasserleitung (ungebraute Darstellung)
unterirdische Elektrizitätsleitung (ungebraute Darstellung)
Telekommunikationsleitung, oberirdisch (gegrünlichte Darstellung)

- 9. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)
Vorgartenfläche (s. Gestalterische Festsetzung Nr. 2)
zulässige Hauptfächrichtung (gestalterische Festsetzung für WA 3 besonders zu beachten)
Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (zu Dächern s. auch Gestalterische Festsetzungen)
38° bis 45°



- Textliche Festsetzungen
1. Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen (u.a. Beherbungsgebiete, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) insgesamt ausgeschlossen.
2. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,25 m über der fertigen Straßenoberfläche liegen. Der Bezugspunkt ist die gemittelte Endabschuhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Abweichungen können aufgrund der gegebenen Topographie oder aufgrund von Änderungen in der Straßenplanung im Rahmen der Erschließung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.
3. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachstuhl. Die Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden.
Für WA 1 gilt:
TH: maximal 4,00 m, FH: maximal 9,00 m
bei 8° bis 22°: TH: maximal 6,20 m, FH: maximal 7,70 m
Für WA 2/2a gilt:
bei 0° bis 8°: TH: maximal 6,20 m, FH: maximal 7,70 m
bei 8° bis 22°: TH: maximal 6,20 m, FH: maximal 7,70 m
Für WA 3 gilt:
bei 0° bis 8°: TH: maximal 6,20 m, FH: maximal 7,70 m
bei 8° bis 22°: TH: maximal 6,20 m, FH: maximal 10,00 m

- 4. Eine geschlossene Bauweise ist für das Erdgeschoss zwingend. Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB ist oberhalb des Erdgeschosses eine Bebauung mit einem Grenzabstand zu einer Seite zulässig.
5. Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig (gilt für WA 1 und WA 2).
6. 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 außerhalb der Vorgartenfläche als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB bis maximal 4,5 m über die Baugrenze treten. Überdachungen vor Hauseingängen dürfen ebenfalls als Ausnahme auf einer Breite von maximal 2,50 m bis zu 1,00 m über die Baugrenze auch in die Vorgartenfläche ragen. Es ist nicht zulässig auf diesen Bauteilen Balkone o. ä. anzulegen. Die notwendigen Abstände nach § 6 BauO NRW bleiben davon unberührt.
7. Das Sichtfeld ist von jeglicher sich behindernden Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m - gemessen ab Fahrbahnoberkante - nicht überschreiten.
8. Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gekennzeichnete Fläche ist lückenlos und flächendeckend mit heimischen Sträuchern (z. B. Liguster, Eibe, Weißdorn) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese festgesetzten Pflanzangebote sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Wohngebäudes zu erfüllen. Die Errichtung jeglicher Bauteile, wie Einfriedungen und Gartenhäuser sowie die Lagerung von Materialien ist unzulässig.
9. Die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung auf der zur Erhaltung gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bindung für die Erhaltung und Bepflanzung umfasst auch die Verpflichtung zur durchgängigen Bepflanzung und Nachpflanzung bei Verlust einzelner Pflanzen. Hierfür sind heimische Arten zu wählen (siehe 8.). Die Errichtung jeglicher Bauteile, wie Einfriedungen und Gartenhäuser sowie die Lagerung von Materialien ist unzulässig.
10. Nebenanlagen (außer Einfriedungen), Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der genehmigten Hauptfächrichtung (gestalterische Festsetzung) zulässig. Ein Garten- bzw. Gerätehaus zu Abstellzwecken pro Grundstück mit bis zu 9 qm Grundfläche darf auch außerhalb der festgesetzten Fläche liegen.
11. 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.

- Gestalterische Festsetzungen
Für WA 1 gilt:
Untergeordnete Dachflächen dürfen eine andere Dachneigung haben. Dachaufbauten zur Erweiterung des Spitzbodens sind unzulässig.
Kriegsgewaltwädmärschen mit Abwalmungen im Giebelbereich bis 1,50 m Höhe und gegenüber versetzte Putzdächer. Der Versatz zwischen den beiden Putzdächern darf 1,50 m Höhe nicht überschreiten.
Dachaufbauten müssen zu den Außenwänden der Giebel und Kehlen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Pro Dachseite dürfen sich Dachaufbauten maximal über die Hälfte der jeweiligen Dachlänge erstrecken.
Nur für WA 2/2a gilt:
Maximal 50 % der Dachfläche darf eine andere Neigung haben.
Dachaufbauten sowie Drempe sind unzulässig.
Nur für WA 3 gilt:
Eine Dachneigung über 22° ist nur als Satteldach unter Beachtung der festgesetzten Hauptfächrichtung zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.
Für WA 1, WA 2/2a und WA 3 gilt:
1. Für die Dachneigung dürfen rote, braune und schwarze Farbtöne gewählt werden. Die Verwendung von anderen Farbtönen (wie blau oder gelb) ist unzulässig.
Vorgärten dürfen bis zu 1,20 m hoch sein.
2. Die Begrüntflächen sind von Versiegelung und baulichen Anlagen freizuhalten. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Dabei ist die Verwendung von Kies- und Schottermaterialien bis maximal 10 % zulässig. Die Bepflanzung darf nur durch notwendige Zugänge, Zufahrten und Stellplätze unterbrochen werden. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Vorgaben für Sichtdreiecke sind zu beachten (s. Textliche Festsetzung Nr. 7).

- 3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle Außenwände baulicher Anlagen, welche zwei Meter oder weniger von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Sofern ausreichend Pflanzfläche vorhanden ist, kann auch eine Bepflanzung mit einer Hecke o. ä. vorgenommen werden.
4. Alle Außenwandflächen dürfen in Putz sowie in mäßig Stichtmauerwerk ausgeführt werden. Untergeordnete Flächen - bis 1/3 der Außenwandfläche - sind auch in anderen Materialien zulässig. Die Außenwandflächen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind in dem gleichen Außenmaterial auszuführen.
5. Garagen, Carports und Gartenhäuser dürfen von den gestalterischen Festsetzungen abweichen.

Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodenkämmer (kulturgeschichtliche Bodenfülle, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfestigungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkämmer ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodenkampfflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
Sofort im Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen - Lippe zu verständigen.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

- Zum Schutz planungsrelevanter Vogelarten dürfen Gehölzentfernungen und die Baufeldräumung nicht zwischen dem 1.03. - 30.09. eines jeden Jahres erfolgen.

Rechtsgrundlagen

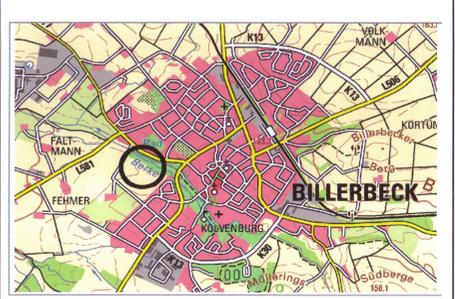
- §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juni 1994 (GV NRW S. 686/SGV NRW 2023) - in der zurzeit geltenden Fassung
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834) - in der zurzeit geltenden Fassung
Verordnung 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 Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) - in der zurzeit geltenden Fassung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2016 (GV. NRW S. 411) - in der zurzeit geltenden Fassung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) - in der zurzeit geltenden Fassung

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die durch den Eingriff in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes sichergestellt. Es handelt sich dabei um Flächen, welche im Rahmen des ökologischen Ausbaus der Berkel im Stadtgebiet Billerbeck aufgewertet wurden und als Ökotopte der Stadt Billerbeck zu Verfügung stehen. Demnach werden Teilflächen (11.688 Wertpunkte) aus den folgenden Grundstücken dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet: Gemarkung Billerbeck Stadt, Flur 6, Flurstücke 8, 10, 708, 709, 723, 209, 213, 609, 713, 714, 443, aus der Flur 5 das Flurstück 276 sowie aus der Flur 24 das Flurstück 532 i.w. Zudem werden die im Zusammenhang mit der Realisierung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen für den Feldspring) auf dem Flurstück 74 (Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39) entstandenen Aufwertungen (23.340 Punkte) den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsverhältnisse (Stand des Liegenschaftskatasters: Mai 2018) und die Redundanzfreiheit der Planung.
Coesfeld, 2.4. Okt. 2019
Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Planung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte am 21. November 2018 nach Aushang vom 8. November 2018 bis 21. November 2018 (einschließlich).
Billerbeck, 17. Dezember 2018
Bürgermeisterin Dirks
Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 15. Oktober 2018
Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschriften vom 13. Dezember 2018.
Billerbeck, 17. Dezember 2018
Bürgermeisterin Dirks
Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 25. Juni 2019
Der Bebauungsplan „Buschenkamp“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom 27. Juni 2019 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen und zwar vom 5. August 2019 bis zum 4. September 2019 (einschließlich).
Billerbeck, 11. Oktober 2019
Bürgermeisterin Dirks
Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 26. Juni 2019
Der Bebauungsplan „Buschenkamp“ ist nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am 06. Oktober 2019 beschlossen worden.
Billerbeck, 11. Oktober 2019
Bürgermeisterin Dirks
Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 14. Oktober 2019
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan „Buschenkamp“ 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, 15. Oktober 2019
Bürgermeisterin Dirks
Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 14. Oktober 2019



Stadt Billerbeck
Bebauungsplan "Buschenkamp"
Maßstab: 1:500
Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen
Billerbeck, im November 2018
geändert im Juni 2019
Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 14. Oktober 2019