

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007 (Ministerialblatt NRW 2007, 659) unter der lfd. Nr. (Anlage / Betriebsart) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
2. Gem. § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

a) Im Gewerbegebiet ist die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.

b) Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel unzulässig. Der Verkauf selbst hergestellter oder ver- bzw. bearbeiteter Produkte soll nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, sofern sie im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem im Plangebiet ansässigen produzierenden Betrieb stehen. Dabei muss die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Betriebs untergeordnet sein.
3. Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (... m ü. NHN) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.
4. Gem. § 22 BauNVO

Im Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m grundsätzlich zuzulassen. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten.
5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

a) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

b) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Zeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE	Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
10,0	Baumassezahl
0,8	Grundflächenzahl
H max.	maximale Baukörperhöhe

2. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
St	private Stellplatzfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 5 a))

4. Flächen zur Anpflanzung und Erhaltungsbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

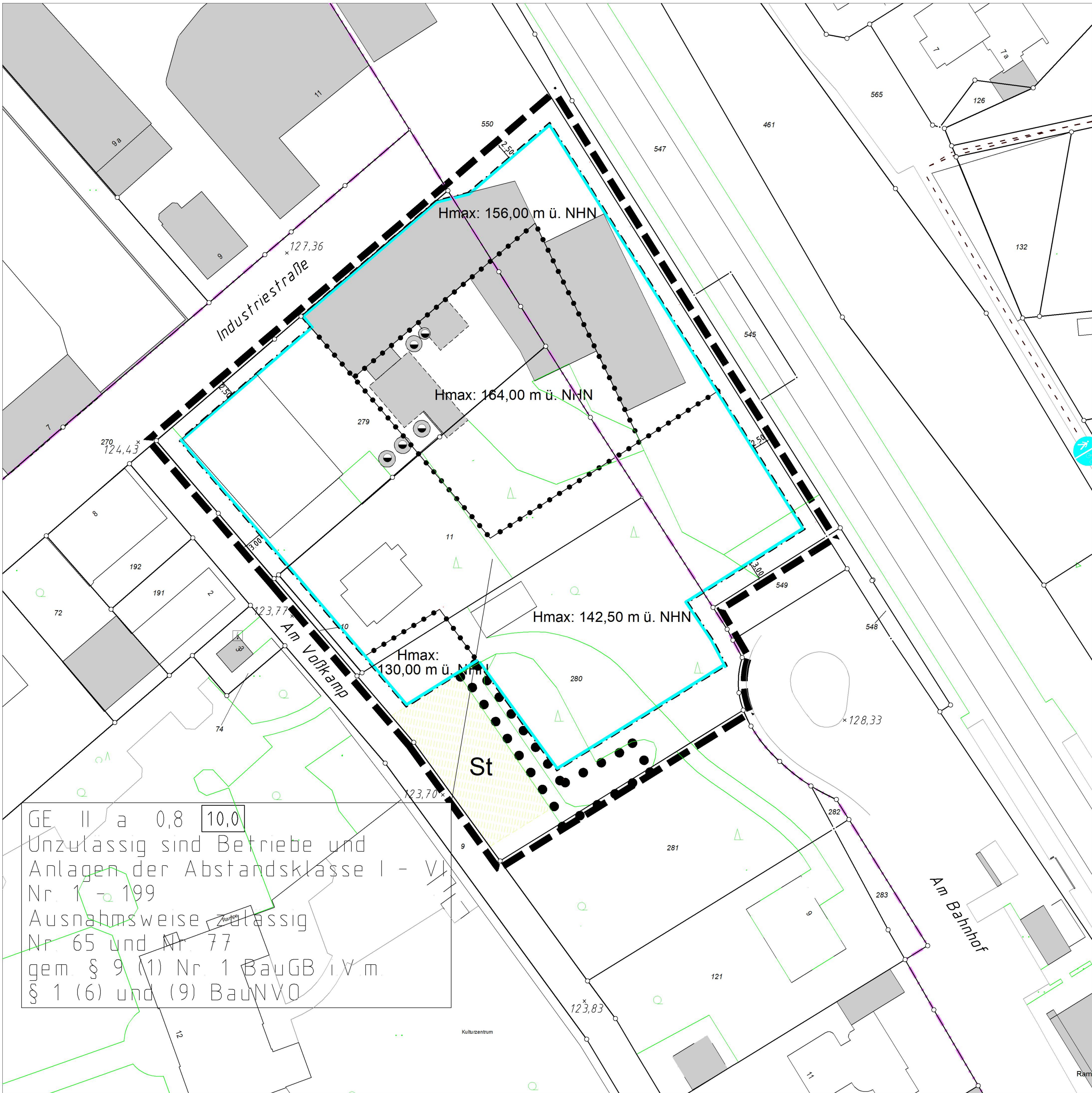
	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	--

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

6. Nachrichtliche Übernahme

	Gemarkungsgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze
644	Flurstücksnummer
	vorhandene Gewerbegebäude
15	sonstige vorhandene Gebäude
	vorhandenes Silo
	vorhandene Gehölzflächen
+ 128,33	Kanaldeckelhöhen über NHN in Metern



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 (Planzeichenverordnung 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 21. Juli 2000 (GV. NRW. 2000 S. 568) – 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: Februar 2026) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld,

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ beschlossen.

Billerbeck,

Bürgermeister _____ Schriftführerin _____

Lennertz _____ Höning _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom _____ auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen und zwar vom _____ bis zum _____ (einschließlich).

Billerbeck,

Bürgermeister _____

Lennertz _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ ist nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am _____ beschlossen worden.

Billerbeck,

Bürgermeisterin _____ Schriftführerin _____

Lennertz _____ Höning _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____

Hiermit fertige ich die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ aus.

Billerbeck,

Bürgermeister _____

Lennertz _____

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ als Satzung beschlossen worden ist. Auf die Vorschriften des § 215 Abs. 1 BauGB, § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie § 7 Abs. 6 Satz 1 GO NW wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Billerbeck,

Bürgermeister _____

Lennertz _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____

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.



Stadt Billerbeck

Bebauungsplan

Darfelder Straße 7. Änderung



Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen
Billerbeck, geändert im Mai 2026



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom _____