

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**M I** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
(s. Textliche Festsetzung Nr. 1)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**0,6** Grundflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
**H max:** Maximale Baukörperhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)  
(s. Textliche Festsetzung Nr. 2 und 3)

#### 3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

**o** offene Bauweise  
**—** Baugrenze

#### 4. Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

**■** Flächen für den Gemeinbedarf  
**■** Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

#### 5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**—** Straßenverkehrsflächen  
**—** Straßenbegrenzungslinie  
**▲▼** Bereich mit Ein- und Ausfahrt  
**— · — · —** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 6. Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**●** Zu erhaltende Einzelbäume

#### 7. Sonstige Planzeichen

**— · — · —** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Darfelder Straße"  
**— · — · —** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
**St/Ga** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB  
**X X X X** Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Altlastverdächtige Fläche gemäß § 3 Abs. 6 BBodSchG (siehe Hinweis 2)  
**10,00** Maßangabe in Meter

#### 8. Bestandsdarstellungen

**Flur 13** Flurnummer  
**—** Flurstücksgrenze  
**206** Flurstücksnummer  
**6** Gebäude mit Hausnummer (mit Angabe der Bestandshöhen in Meter über NHN)  
**X X X X** geplanter Gebäudeabruch  
**D** Denkmal Einzelanlage  
**118,74** Höhen Kanaldeckel in Meter über NHN  
**■** Flächen mit Waldeigenschaft (siehe Hinweis Nr. 4)

#### 9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

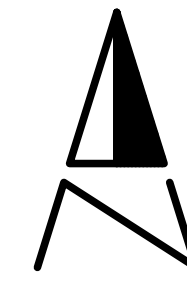
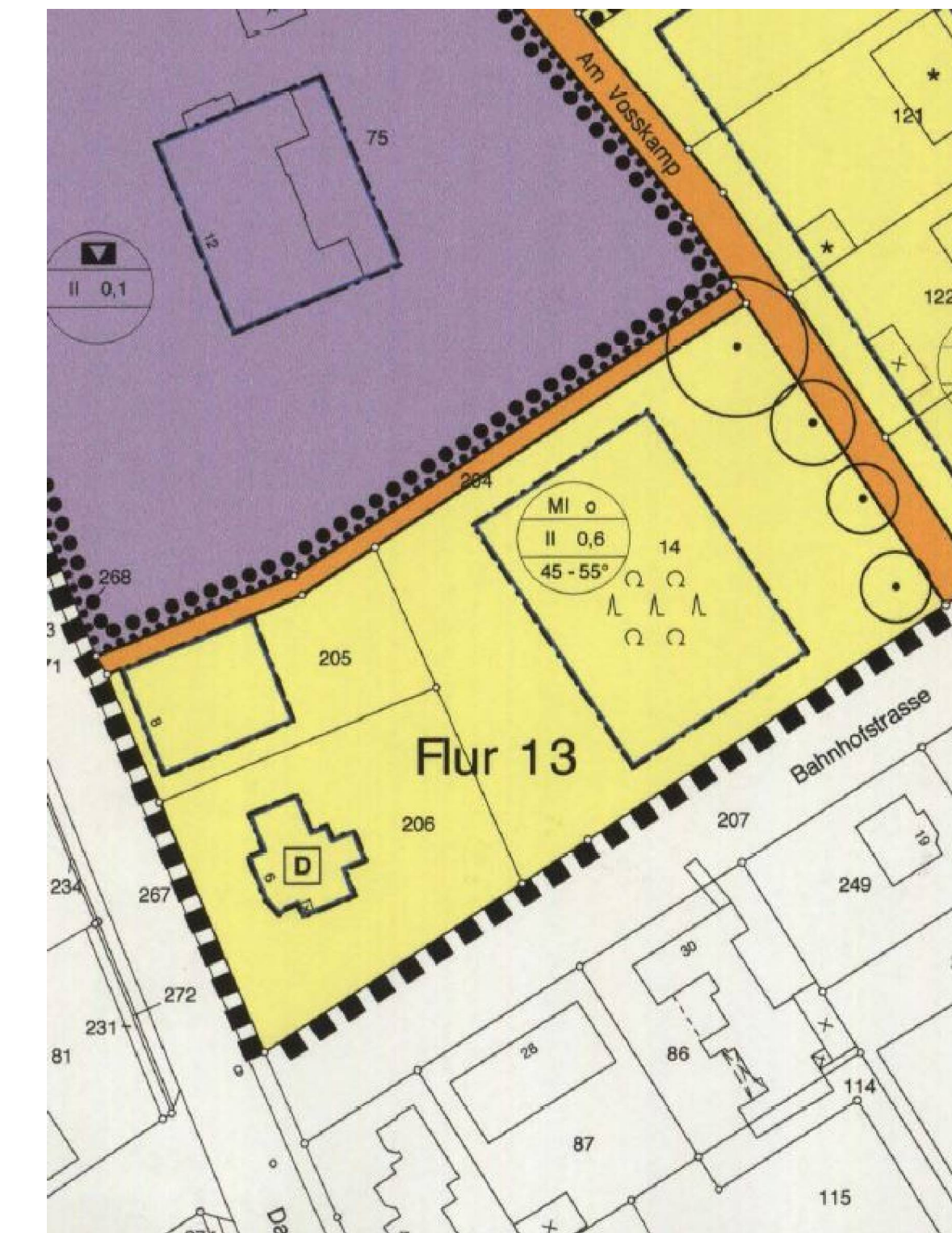
**0° - 7°** Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

### Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ist im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 zulässige und nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind die höchstzulässigen Baukörperhöhen (... m ü. NHN) in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.
- Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) kann als Ausnahme nach § 31 Abs. 2 BauGB um bis zu 1 m zugelassen werden.

### Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Zur Wahrung des historischen Ensembles sind Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen 0,25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Pro Nutzungseinheit ist nur eine Anlage zulässig. Eine Ausnahme von der Lage und Menge ist nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich, wenn die Anlagen ein Eckgebäude betreffen, zur besseren Orientierung angebracht werden und sie in Form und Größe Rücksicht auf die Umgebung nehmen.



### Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Darfelder Straße“ Maßstab ca. 1 : 1000

### Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

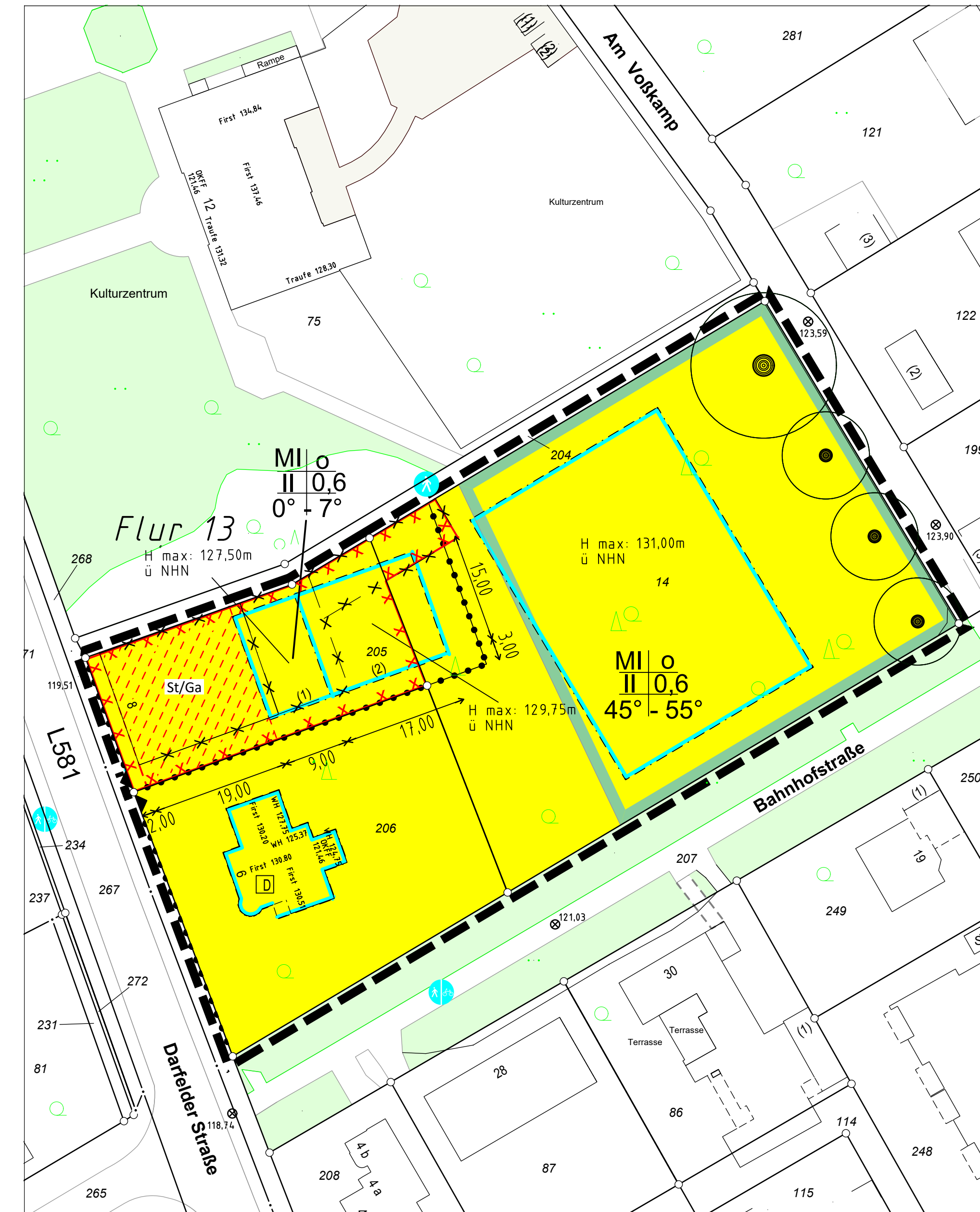
**V1** Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind die Abbrucharbeiten im April oder September/Oktober außerhalb der Überwinterungs- bzw. Reproduktionsphase durchzuführen. Ein Abbruch in der Zeit von Mai bis August ist möglich, wenn durch vertiefende Kontrollen (Aus-Einflugkontrollen) zweifelsfrei nachgewiesen werden kann, dass keine Wochenstuben vorhanden sind. Kann der Gebäudeabriss während der Überwinterungsphase (November bis einschließlich März) nicht vermieden werden, so ist vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle auf Fledermausbesatz durchzuführen. Darüber hinaus wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

**V2** Alle potenziellen Gebäudequartiere können prinzipiell ganzjährig von Fledermäusen genutzt werden. Die Mitarbeiter der mit den Abbrucharbeiten beauftragten Firma sind entsprechend auf die Problematik hinzuweisen und darauf hinzuweisen, dass die Arbeiten sofort einzustellen sind, sollten Fledermäuse während der Abbrucharbeiten entdeckt werden. Die fachgerechte Versorgung der Tiere ist sicherzustellen; hierzu muss eine fledermausfachkundige Person während der Abbrucharbeiten kurzfristig erreichbar sein. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld ist umgehend zu informieren und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

**V3** Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

#### Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**A1** Für den potenziellen Verlust von Fledermauskoloniequartieren sind im Zuge des Gebäudeneubaus auf dem Grundstück insgesamt 6 Ersatzquartiere, und zwar 4 Ganzjahresquartiere und 2 Sommerquartiere zu schaffen. Die Quartiere sind an/in der Fassade oder mit entsprechender Einflugmöglichkeit im Gebäude vorzusehen. Bei der Anbringung ist nach Möglichkeit auf unterschiedliche Expositionen zu achten.



### 5. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ Maßstab 1 : 500

### Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: Mai 2019) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld,

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 10. Oktober 2019 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Billerbeck, 16. Oktober 2019

Die Bürgermeisterin Schriftführerin  
Dirks Freickmann

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 14. Oktober 2019

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit dem Entwurf der Begründung wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 14. Oktober 2019 für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Billerbeck, 16. Oktober 2019

Die Bürgermeisterin Schriftführerin  
Dirks Freickmann

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte mit Anschriften vom 16. Oktober 2019

Billerbeck, 16. Oktober 2019

Die Bürgermeisterin  
Dirks

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit dem Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Rates vom 10. Oktober 2019 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen und zwar vom 22. Oktober 2019 bis zum 22. November 2019 (einschließlich).

Billerbeck, 13. Dezember 2019

Die Bürgermeisterin

Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 14. Oktober 2019

Diese Bebauungsplanänderung 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 12. Dezember 2019 als Satzung beschlossen worden. Es wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Billerbeck, 13. Dezember 2019

Die Bürgermeisterin Schriftführerin  
Dirks Freickmann

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

Billerbeck, 13. Dezember 2019

Die Bürgermeisterin  
Dirks

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die Änderung des Bebauungsplanes 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 die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Billerbeck, 18. Dezember 2019

Die Bürgermeisterin

Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 17. Dezember 2019

### Hinweise

#### 1. Denkmalschutz

Dem LWL - Archäologie für Westfalen oder der Stadt Billerbeck als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DschG NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DschG NRW).

#### 2. Altlasten

Bei Abbruch der Fabrikhalle und seiner Nebengebäude ist bei Erdarbeiten und vor Neubebauung im gekennzeichneten Bereich eine Begleitung durch einen anerkannten Sachverständigen notwendig. Der notwendige Untersuchungsumfang ist durch den Sachverständigen mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen, anfallender Bodenaushub ist vor seiner Entsorgung und Verwertung zu beproben und zu untersuchen.

#### 3. Kampfmittel

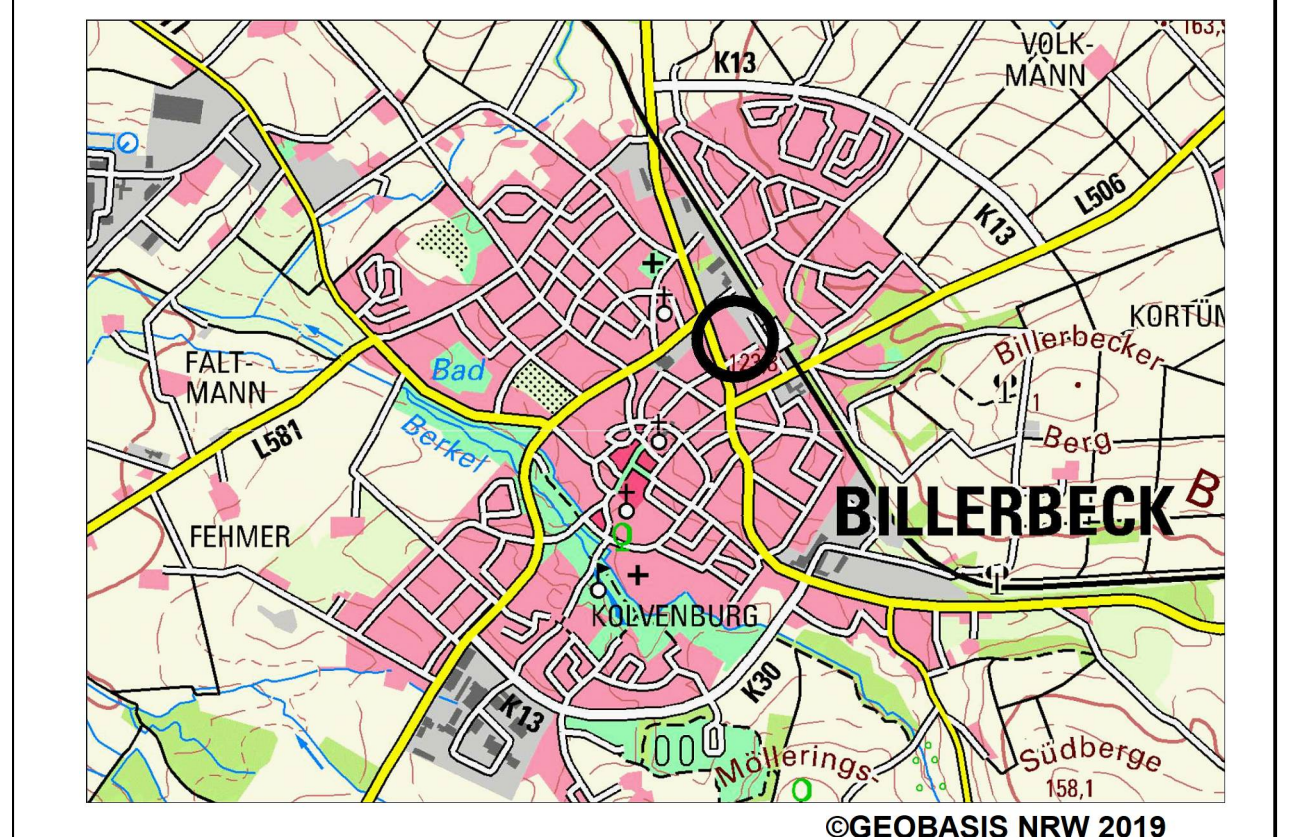
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei unverzüglich zu verständigen.

#### 4. Forstwirtschaft

Bei einer Inanspruchnahme der Fläche mit Waldeigenschaft gem. § 60 Abs. 5 LFoG NRW wird gem. § 39 Abs. 3 LFoG NRW ein Ersatz erforderlich. Die Umwandlung bedarf nach § 39 Abs. 1 LFoG NRW der Genehmigung durch die Forstbehörde.

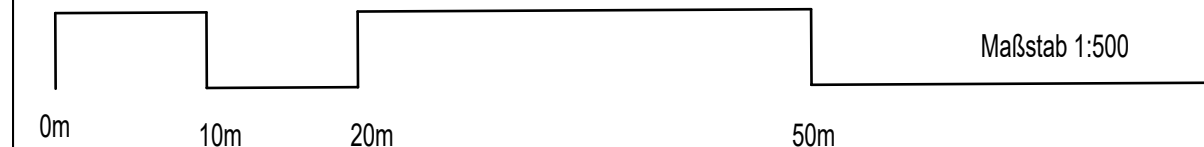
### Rechtsgrundlagen

- 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 (Planzeichenvorordnung 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 3. August 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 -
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz - (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) - 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 -
- Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1980 - in der zurzeit geltenden Fassung -



### Stadt Billerbeck

### 5. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“



Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Billerbeck  
Fachbereich Planen und Bauen  
Billerbeck, im August 2019



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 17. Dezember 2019

### Ergänzender Hinweis gem. Ratssitzung vom 12. Dezember 2019

Bei Erdarbeiten können paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden.

- Erste Erdbebewegungen sind rechtzeitig, (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48161 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§28 DschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.