

# Zeichenerklärung

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

- SO Grobflächiger Einzelhandel VK max. 1000 qm
- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet

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

- 0,9 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H max. 8,00 m Maximale Baukörperhöhe bezogen auf OK zugeordnete Erschließungsanlage

## 3. Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Darfelder Straße Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Sichtfeld, von jeder sichtbehindernden Bebauung freizuhalten, Anpflanzungen maximal bis zu einer Höhe von 0,70 m - ab Fahrbahnoberkante - zulässig

- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 5. Flächen für Abfallentsorgung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Abfall (Glascontainer)

## 6. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche

## 7. Planungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzung eines kleinkronigen Baumes
- Anpflanzung eines großkronigen Baumes

## 8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes "Lebensmitteldiscounter Darfelder Straße"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 9. Bestandsdarstellungen, Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude
- Geplanter Gebäudeabruch
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Höhenangabe Kanaldeckel über Normalhöhennull in m

# FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountermarkt“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)  
 1.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet ist ein Lebensmitteldiscountermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> zulässig. Als Hauptsortiment zulässig sind nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Billerbecker Liste“.

Die Verkaufsfläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird auf insgesamt maximal 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Wareneinlagen in Schaufenstern, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.). Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sind hinzuzurechnen. Nicht zur Verkaufsfläche sind die außerhalb des Gebäudes angeordneten Flächen der Einkaufswagensammelboxen zu zählen.

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird in der Summe auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

1.1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie zulässig.

1.2 Mischgebiet  
 1.2.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.) unzulässig.

1.2.2 Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. „Billerbecker Liste“ dienen sind in dem festgesetzten Mischgebiet unzulässig.

1.2.3 Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht zulässig.

1.3 Gewerbegebiet  
 1.3.1 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) festgesetzt sind.

1.3.2 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.

1.3.3 Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. „Billerbecker Liste“ dienen sind in dem festgesetzten Gewerbegebiet unzulässig.

1.3.4 Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.

1.3.5 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

## „Billerbecker Liste“

„Nahversorgungsrelevante“ Sortimente

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

## Zentrenrelevante Sortimente

Liste der zentrenrelevanten Sortimente	
Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf	Künstler- und Bastelbedarf
medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel	Musikinstrumente und Musikalien
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)	Pokale, Vereinsbedarf
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)	Wohnrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte	Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	Antiquitäten und antike Teppiche
Zeitschriften und Zeitungen	Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
Bücher	Bettwaren (ohne Bettwäsche)
Antiquariate	Vorhänge und Gardinen
Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Medierwaren)	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
Feiz- und Küchenwaren	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
Schuhe (ohne Sportschuhe)	Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen, Floristik	bespielte Ton- und Bildträger
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)	Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke	Uhren und Schmuck
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Sammlierbriefmarken, -münzen
Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau, ohne Videospielkonsolen)	
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)	
Sportbekleidung und -schuhe	

## 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
 Die höchstzulässigen Baukörperhöhen werden entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße (siehe Planantrag Kanaldeckelhöhe).

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (z.B. Steinornate, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise um bis zu 2 m zugelassen werden.

## 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Sonstige Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudeanlagen mehr als 50 m betragen dürfen.

## 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

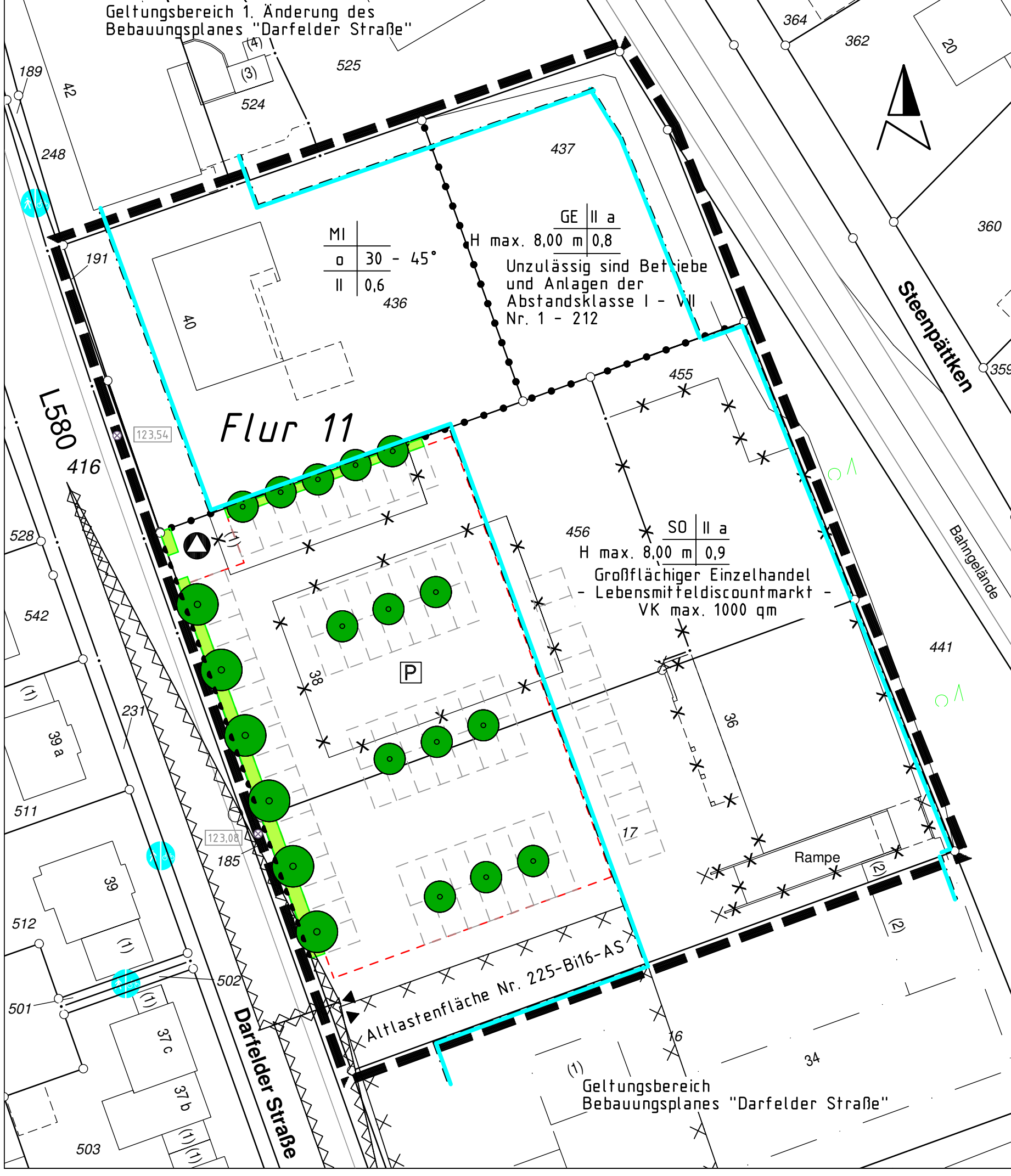
4.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Anlagen der Außenwerbung als Nebenanlage der Hauptnutzung grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfäche zulässig. Abweichend davon ist außerhalb der überbaubaren Flächen die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig.

## 5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Stellplatzanlage  
 Die Fahrbahnoberflächen in den Fahrgassen der Stellplatzflächen sind in Asphaltbauweise bzw. mit einer ebenen Pflasterung aus Betonsteinen ohne Fuge und Fuge ≤ 3 mm herzustellen.

## 6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Je vier Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum auf einer ausreichend großen Pflanzfläche zu pflanzen und zu unterhalten.
- 6.1.1 Im Bereich des Parkplatzes und zur Nachbargrenze sind mittelkronige Bäume (z.B. Feldahorn und Mehlbeere) zu pflanzen und zu unterhalten.
- 6.1.2 Entlang der L 580 ist eine Baumreihe mit großkronigen Bäumen zu pflanzen und zu unterhalten.



## RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 29. September 2004 (BGBl. I S. 2414) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Plannahmes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW, S. 256) - in der zurzeit geltenden Fassung -

## HINWEISE

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 02512105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
- Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu verständigen.
- Entlang der L 580 sind Anlagen der Außenwerbung aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und zum Schutze der Verkehrsteilnehmer so abzusichern, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet, noch abgelenkt wird.
- Bei Bodeneingriffen ist der Beginn der Bauarbeiten der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Coesfeld - Abt. 70) schriftlich anzuzeigen. Sämtliche Erdarbeiten sind durch einen anerkannten Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Kreis Coesfeld - Abt. 70 - nach Abschluss der Baumaßnahme vorzulegen. Die gemäß dem Gutachten Projekt Nr. A90349 der Dr. Weßling Beratende Ingenieure, Altenberge, vom 06.11.2000, bekannten schädlichen Bodenveränderungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe sind durch Boden austausch zu sanieren. Sollten außerhalb der untersuchten Bereiche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist unverzüglich die Abteilung Umwelt des Kreises Coesfeld durch den verantwortlichen Bauleiter oder Bauherren zu benachrichtigen.
- Artenschutz: Vor Beginn von Umbau- und Abbrucharbeiten an den Gebäudedächern und der Gebäudeverkleidung ist unter Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld ggf. ein Fachgutachter zu beauftragen.

# AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: März 2016) und die Redundanzfreiheit der Planung.  
 Coesfeld,

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang vom 7. Oktober 2016 bis zum 7. November 2016 (einschließlich).  
 Billerbeck, 21. Dezember 2016

Die Bürgermeisterin  
 Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 28. September 2016  
 Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lebensmitteldiscounter Darfelder Straße“ beschlossen.  
 Billerbeck, 21. Dezember 2016

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 20. Dezember 2016  
 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 29. September 2016.

Billerbeck, 21. Dezember 2016  
 Bürgermeisterin  
 Dirks

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lebensmitteldiscounter Darfelder Straße“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom 15. Dezember 2016 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen und zwar vom 28. Dezember 2016 bis zum 27. Januar 2017 (einschließlich).

Billerbeck, 2. Mai 2017  
 Bürgermeisterin  
 Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 20. Dezember 2016  
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lebensmitteldiscounter Darfelder Straße“ ist nach Prüfung der Anträge (§§ Abs. 2 BauGB) vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am 2. März 2017 beschlossen worden.

Billerbeck, 2. Mai 2017  
 Die Bürgermeisterin  
 Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 1. Juni 2017  
 Hiermit fertige ich den Bebauungsplan „Lebensmitteldiscounter Darfelder Straße“ aus.  
 Billerbeck, 2. Mai 2017

Bürgermeisterin  
 Dirks

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lebensmitteldiscounter Darfelder Straße“ 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 NW wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Billerbeck, 3. Juni 2017  
 Bürgermeisterin  
 Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 1. Juni 2017



# Stadt Billerbeck Bebauungsplan "Lebensmitteldiscounter Darfelder Straße"



Aufgestellt:  
 Stadtverwaltung Billerbeck  
 Fachbereich Planen und Bauen  
 Billerbeck, September 2016



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 1. Juni 2017