

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und 3
GE	Gewerbegebiet siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 2 und 3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
TH max =	Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante zugeordnete Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 4
FH max =	Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante zugeordnete Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 4

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o	Offene Bauweise
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

▬	Straßenverkehrsflächen
▬	Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

■	Öffentliche Grünfläche
⊠	Parkanlage

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

□	Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
○	Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
△	Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

—	Vorhandene Flurstücksgrenze
210	Vorhandene Flurstücksnummer
▨	Vorhandene Gebäude

FESTSETZUNGEN gem. §86 BauO NW i.V.m. §9(4) BauGB

40 - 48 °	Dachneigung
-----------	-------------

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) **Gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (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 ähnlichem Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998 / Anlage zur Begründung) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt

§ 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)
Ausnahme zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII, 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. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO**
a) Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.
b) Im 'MI A' - Gebiet sind für die Nutzung gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO nur "nicht störende Gewerbebetriebe bzw. Betriebsstelle" zulässig.
c) Im 'MI B' - Gebiet sind die gem. § 6 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude unzulässig. Zulässig sind lediglich Betriebsinhaberwohnungen.
d) Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten gem. Einzelhandelsverzeichnis vom 20.06.1996 (MBl. NW. 1996 S. 922.), Teil A und B ausgeschlossen.
Das sind:

Teil A	Teil B
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, - Büroorganisation - Kunst, Antiquitäten, - Baby-, Kinderartikel - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaus- haltwaren - Foto, Optik - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heim- textilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe - Musikalienhandel - Uhren, Schmuck - Spielwaren, Sportartikel - Lebensmittel, Getränke - Drogene, Kosmetik, Haushaltswaren	- Teppiche (ohne Teppichboden) - Blumen - Campingartikel - Fahrräder und Zubehör, Mofas - Tiere und Tiermahrung, Zooartikel

e) Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muß dabei deutlich überwiegen.

4) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
a) Für die zweigeschossige Bauweise wird die maximale Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet mit 10,0 m über Oberkante zugeordnete Erschließungsstraße begrenzt. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Billerbeck angegeben.
b) Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im Gewerbe- und Mischgebiet sind in den entsprechenden Bereichen des Plangebietes festgesetzt (THmax 8,0 m / FHmax 10,0 m). Die Bezugshöhe - Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße - wird von der Stadt Billerbeck angegeben.
c) Im Gewerbegebiet östlich Sandweg gilt für die zulässigen Flachdachbauten eine max. Höhe von 8,0 m.

5) **Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
a) Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind für die Gebäude der an die Holthäuser Straße (L 581) angrenzenden Grundstücke, bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume in den Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur Holthäuser Straße Schallschutzfenster und Nebeneinrichtungen der Klasse 3 gem. VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.
b) Im festgesetzten Mischgebiet sind für die Gebäude der an die Holthäuser Straße (L 581) angrenzenden Grundstücke, bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume in den Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur Holthäuser Straße Schallschutzfenster und Nebeneinrichtungen der Klasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.

5) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel-funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Billerbeck und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

LÄRMSCHUTZ

Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Baugebietes durch die Holthäuser Straße L581 ist den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.

ALLTASTEN

Die Parzellen Nr. 66, 209, 210 und 212 liegen im Bereich der Altablagerung „ehemalige Sandgrube Billerbeck“ die beim Staatlichen Umweltamt Münster unter der Reg.-Nr. 08/4009/24 geführt wird. Sofern bei Bauarbeiten Bodenbelastungen festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Coesfeld zu informieren, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: April 1997 Coesfeld, den

Der Rat der Stadt hat am 17.12.1996 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 20.12.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Billerbeck, den 17.12.1996

Bürgermeister Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 01.12.1997 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Billerbeck, den 02.12.1997

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 22.12.1998 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Billerbeck, den 22.12.1998

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 26.01.1999 bis 26.02.1999 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Billerbeck, den 27.02.1999

Stadtdirektor

Aufgrund von Planänderungen nach der Offenlegung hat der Rat der Stadt am 25.03.1999 nach § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungspunkten zu geben.
Billerbeck, den

Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am 10.06.1999 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Billerbeck, den 10.06.1999

Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 3.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 3.09.1999 Rechtskraft erlangt.
Billerbeck, den 3.09.1999

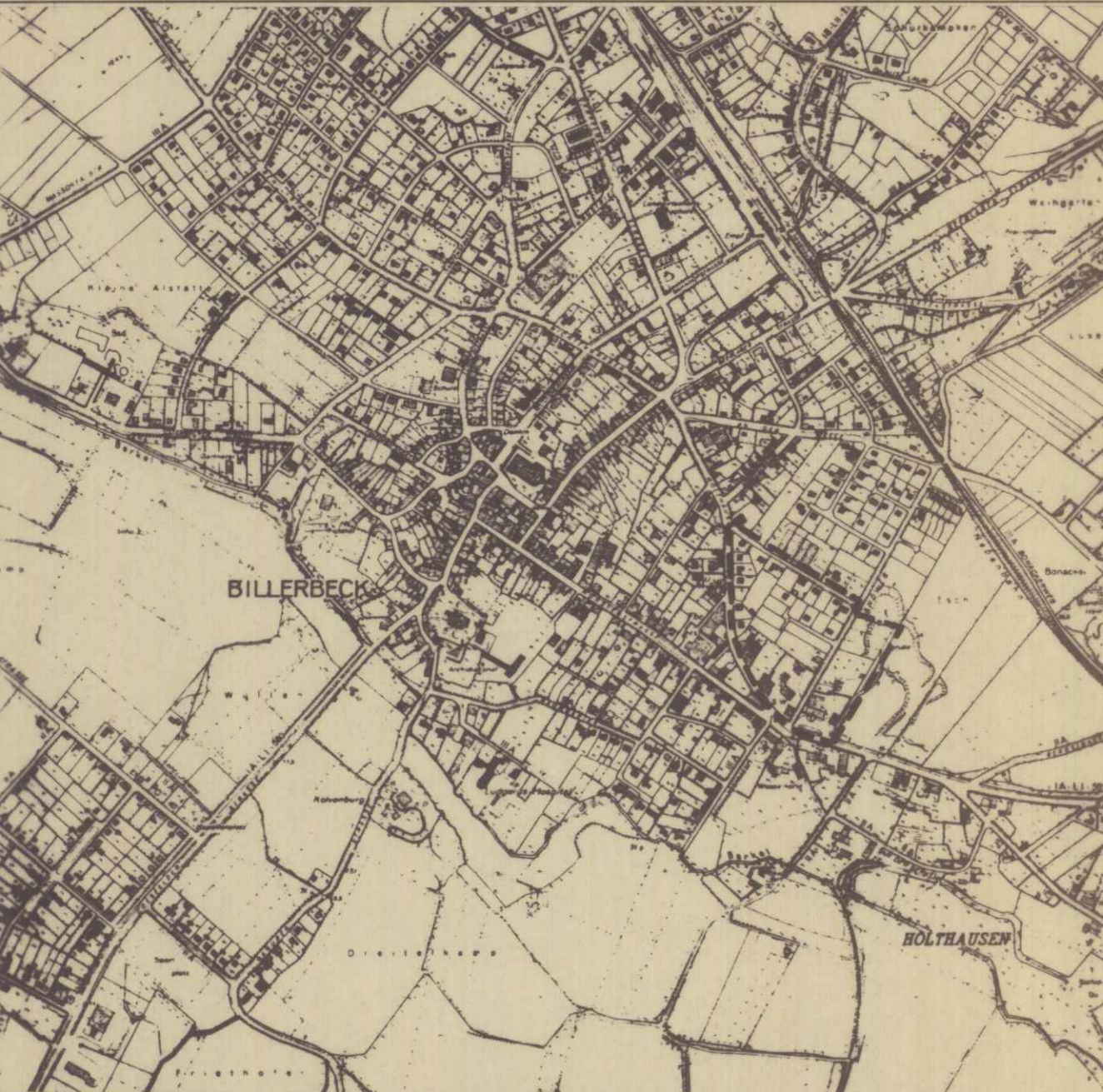
Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT BILLERBECK

BEBAUUNGSPLAN 'SANDWEG'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000	
DATUM	Nov. '98
Einschließlich der Änderungen lt. Ratsbeschluß vom 25.03.1999	
PL ^{GR}	107 x 41
BEARB.	Bo
M.	1.000