

FÜR DIE 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung
- Änderung der Firsthöhe von max. 10,0 m auf max. 11,0 m
- Anpassung und Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 4b (First- und Traufhöhe)

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.10.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschuß ist am 07.10.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden. Billerbeck, den 08.10.2010

Die Bürgermeisterin Schriftführer

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.10.2010 bis 16.11.2010 an der Bauleitplanung beteiligt. Billerbeck, den 20.12.2010

Die Bürgermeisterin Schriftführer

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 15.10.2010 bis 16.11.2010 an der Bauleitplanung beteiligt. Billerbeck, den 20.12.2010

Die Bürgermeisterin Schriftführer

Diese 2. vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am 16.12.2010 durch den Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen worden. Billerbeck, den 20.12.2010

Die Bürgermeisterin Schriftführer

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Sandweg wird hiermit ausgefertigt. Billerbeck, den 20.12.2010

Die Bürgermeisterin Schriftführer

Diese 2. vereinfachte Änderung wurde am 20.12.2010 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Billerbeck, den 20.12.2010

Die Bürgermeisterin Schriftführer

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

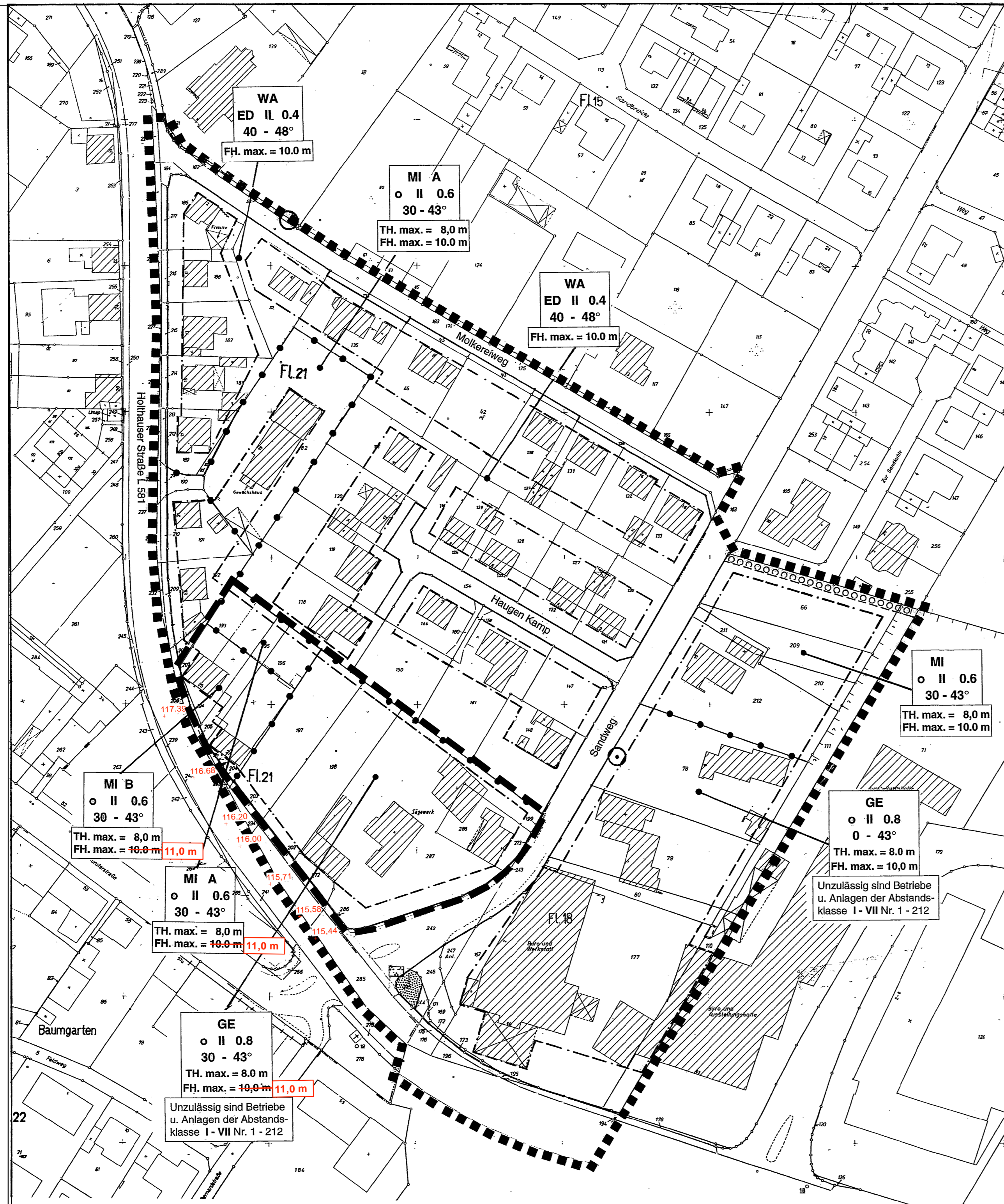
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.



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

VERKEHRSLÄCHEN 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 Abstandsfläche 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998 / Anlage zur Begründung) unter der fd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt

§ 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsfläche 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. Einzelhandelsverlaß vom 20.06.1996 (MBl. NW. 1996 S. 922.), Teil A und B ausgeschlossen.

Das sind :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Teil A | Teil B |
| - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, | - Teppiche (ohne Teppichboden) |
| - Büroorganisation | - Blumen |
| - Kunst, Antiquitäten, | - Campingartikel |
| - Baby-, Kinderartikel | - Fahrrad- und Zubehör, Modes |
| - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe | - Tiere und Tierernährung, Zoofutik |
| - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaus- | |
| haltswaren | |
| - Foto, Optik | |
| - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heim- | |
| textilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe | |
| - Musikalienhandel | |
| - Uhren, Schmuck | |
| - Spielwaren, Sportartikel | |
| - Lebensmittel, Getränke | |
| - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren | |

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

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

~~4b) 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 bzw. FHmax 11,0 m) Bei der Anordnung eines Staffgeschosses (ein gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens einen Meter zurückgesetztes Geschoss) wird die Traufhöhe mit der Dachoberkante des letzten (zweiten) Obergeschosses definiert. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße 'Holthäuser Strasse' (müNHN) - siehe Planeintrag~~

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).

LÄRM/SCHUTZ

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

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: Coesfeld , den

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

Bürgermeister , den Ratmitglied Schriftführer

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

Bürgermeister , den Stadtdirektor

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

Bürgermeister , den Ratmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom einschließlic zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Billerbeck , den

Bürgermeister , den Stadtdirektor

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

Bürgermeister , den Ratmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom einschließlic zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt. Billerbeck , den

Bürgermeister , den Stadtdirektor

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

Bürgermeister , den Ratmitglied Schriftführer

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

Bürgermeister , den Ratmitglied Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschuß des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht worden. Billerbeck , den

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 Rechtskraft erlangt. Billerbeck , den

Bürgermeister , den 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.

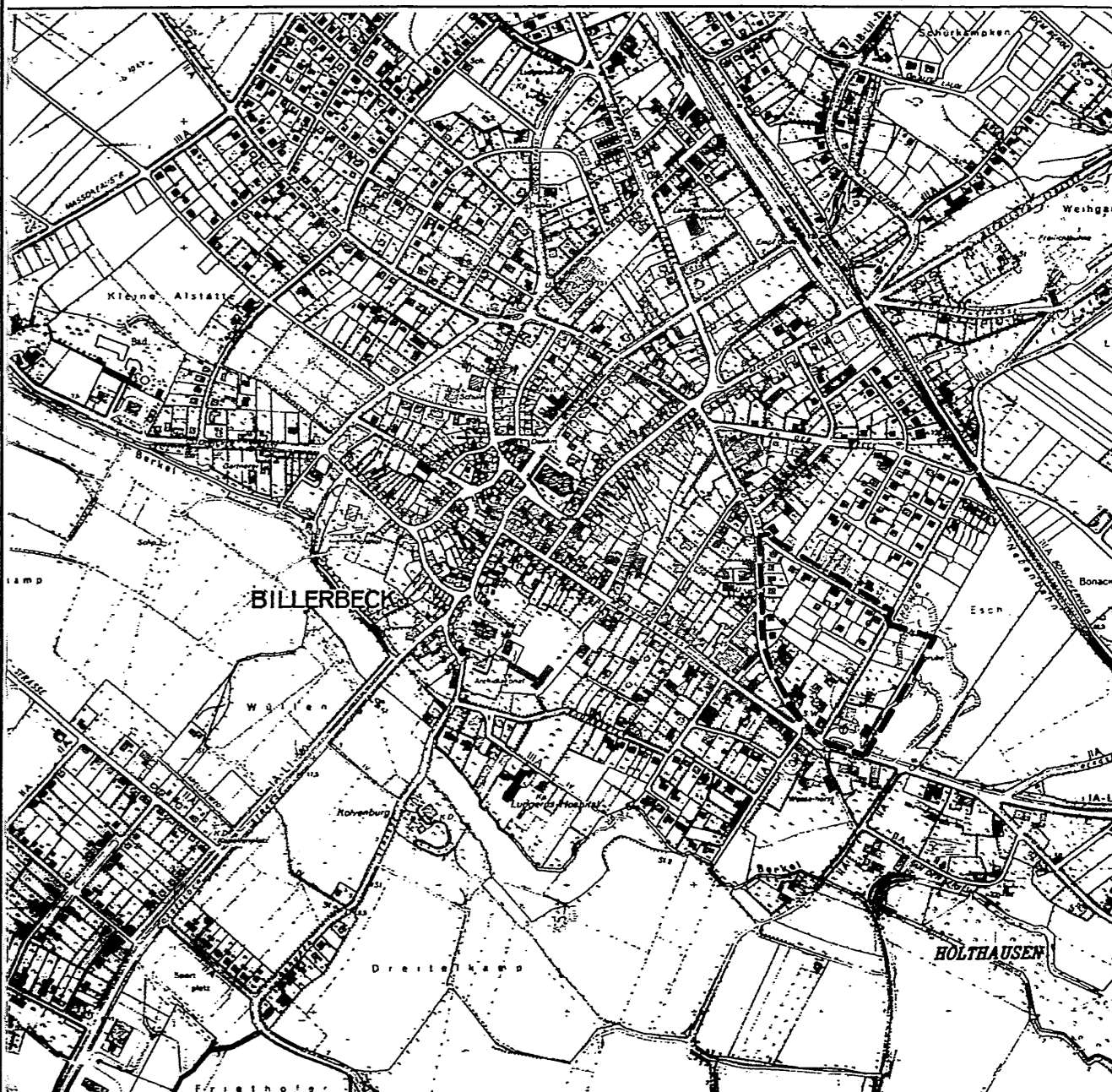
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.

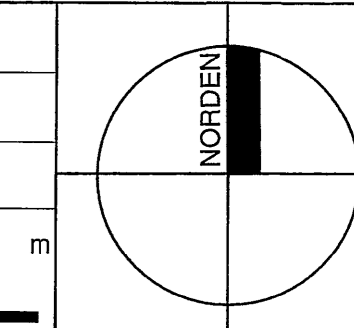
STADT BILLERBECK

BEBAUUNGSPLAN 'SANDWEG'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Nov. '98	
	06.09.2010	2. vereinfachte Änderung § 13 BauGB
PL ^{GR}	107 x 41	
BEARB.	Bo	0 10 20 30 40 60 m
M.	1.000	
STADTDIREKTOR		



PLANBEARBEITER WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DÄRPER STRASSE 15 - 4863 COESFELD TELEFON 0351/9166 - FAX 0351/9166