



SO² gem. § 11 BauNVO
a II 0,9
 „Großflächiger Einzelhandel“
 zulässig: Discounter SB Lebensmittel
 VK max. 800 qm
 und „Dienstleistungsnutzung“

SO¹ gem. § 11 BauNVO
a II 0,9
H. max. = 125,0 m ü. NN
 „Großflächiger Einzelhandel“
 zulässig: Lebensmittelvollsortimenter
 VK max. 1800 qm incl.
 200 qm Vorkassenzone

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), 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.
(Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 669), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landschaftsgesetz NW (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 568).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 SO Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungsnutzung
 siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
 0,9 Grundflächenzahl
 H max = Maximale Baukörperhöhe über NN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 a Abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr. 3
 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Einfahrtbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 St Stellplätze
 Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizulassen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB / Mauer H = 2,00m bezogen auf derzeitige Geländeoberkante der im Südosten anschließenden Grundstücksparzellen 153, 143, 144, 146, 53, 52, 262 und 261
 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
 Vorhandene Flurstücksgrenze
 123 Vorhandene Flurstücksnummer
 Vorhandene Gebäude

TEXT
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 1.1 In dem mit SO 1 gekennzeichneten „Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel“ wird die Verkaufsfläche auf max. 1800 qm beschränkt.
 Zulässig ist ein SB-Lebensmittelvollsortimenter.
 1.2 In dem mit SO 2 gekennzeichneten „Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungsnutzung“ wird die Verkaufsfläche mit auf max. 800 qm für einen SB-Lebensmittel Discounter beschränkt.
 Dienstleistungsbetriebe sind im 1. OG zulässig.
 1.3 In beiden Sondergebieten sind nur folgende Sortimente zulässig:
 Als Kernsortiment:
 Nahrung- und Genussmittel aller Art incl. Getränke (jedoch nicht als eigenständige Shops),
 Backwaren (auch in Form eines eigenständigen Shops)
 Fleischwaren (auch in Form eines eigenständigen Shops)
 Und als Randsortimente, jedoch nicht als eigenständiger Shop:
 Drogeriemittel incl. Waschmittel und Körperpflegemittel,
 Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien, Haus- und Heimtextilien,
 Zeitschriften, Bücher, Papier und Schreibwaren, Bastianartikel,
 Fotoartikel,
 Spielzeug, Sportartikel,
 Haushaltswaren,
 Kleinlig. vorgehaltene Elektrogeräte, Elektrozubehör,
 Kleinlig. vorgehaltene Zubehör für Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik
 Musikinstrumente und Schallplatten, CDs usw.,
 Kleinlig. vorgehaltene Auto- und Fahrradzubehörtartikel,
 Campingartikel,
 Schnittlumen und
 Tierhaltung.
 Insbesondere folgende Negativsortimente bleiben ausgeschlossen:
 Kunstgewerbe und Antiquitäten,
 Schuhe und Lederwaren,
 Uhren und Schmuckwaren,
 Optikerartikel,
 Glaswaren und Porzellan,
 Kleinlig. Einrichtungszubehör,
 Elektrohaushaltsgeräte (Größeabgrenzung einschließlich sog. „weiliger Ware“, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio, Fernsehgeräte, Videogeräte, Hi-Fi-Geräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Computer).
 Teppiche, Fahrräder und Sportgeräte,
 1.4 In dem mit SO 1 gekennzeichneten Gebiet dürfen die Randsortimente eine gesamte Verkaufsfläche von 330 qm nicht überschreiten. Zusätzlich sind auf einer „Aktionfläche“ mit einer Verkaufsfläche von höchstens 30 qm besondere Angebote ohne die vorstehenden Sortimentsbeschränkungen zulässig.
 1.5 In dem mit SO 2 gekennzeichneten Gebiet dürfen Randsortimente eine gesamte Verkaufsfläche von 130 qm nicht überschreiten. Zusätzlich sind auf einer „Aktionfläche“ mit einer Verkaufsfläche von höchstens 30 qm besondere Angebote ohne die vorstehenden Sortimentsbeschränkungen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. 2 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 2.1 Die Baukörperhöhe wird im Bereich des mit SO 1 gekennzeichneten „Sonstiges Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel“ mit maximal 125,0 m über NN und im Bereich des mit SO 2 gekennzeichneten „Sonstiges Sondergebietes - Dienstleistungsnutzung“ mit maximal 128,5 m über NN bzw. 132,0 m über NN zugelassen.
 Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) UND § 23 (3) BauNVO)
 Im Bereich der festgesetzten „Sonstiges Sondergebiet“ (SO 1 / SO 2) ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 (gem. § 9 (1) Nr. 25 / 7 BauGB)
 a) Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist anteilig je 4 Stellplätze ein bodenständiger Laubbau (Feldahorn oder Rotföhne) zu pflanzen.
 b) Entlang der Grenze der festgesetzten „Sonstiges Sondergebiet“ zur Dannebergstraße und zur Industriestraße ist alle 15 m ein hochstämmiger, bodenständiger Laubbau (Kaiserlinde) zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
 c) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

5. ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN
 (gem. § 31 (1) BauGB)
 Gemäß § 31 (1) BauGB ist im SO 1-Gebiet ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer in den Anlieferbereichen bis maximal 2,0 m zulässig.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB
AUSSENWANDFLÄCHEN
 Im Bereich der festgesetzten „Sonstiges Sondergebiete“ (SO 1 und SO 2) sind die Außenwände der baulichen Anlagen in rotem Verblendenmauerwerk zu gestalten. Die Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze ist ebenfalls in rotem Verblendenmauerwerk schallschaltend auszuführen.
 -Untergeordnete Bauteile sind in anderen Materialien zulässig.

HINWEISE
DEINKÄLER
 Bei Bodeneingriffen können Bodendeckelungen (kulturgeschichtliche Bodendeckelungen, d. h. Mauerwerk, Einzellände aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendeckelungen ist der Stadt Billerbeck und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendeckelung, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
 Der Beginn der Ausschachtungsarbeiten ist dem Westf. Museum für Archäologie 2 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. eine baubegleitende Beobachtung organisiert werden kann.

ANLAGEN AN BUNDES- UND LANDESSTRAßEN
 Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der L 580 oder L 581 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des FStrG sowie des StrWG NW und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde.

ALTLASTEN
 Das Plangebiet ist im Altlastenkataster erfasst. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung konnten Bodenkontaminationen nachgewiesen werden. Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan gem. § 9 (5) BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.
 Die Realisierung der festgesetzten Nutzungen ist erst nach erfolgter Sicherung oder Sanierung der vorhandenen Bodenkontaminationen möglich.

GRUNDWASSER
 Eine Verunreinigung des Grundwassers im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Nutzung des Grundwassers kann nur nach vorheriger Untersuchung des Grundwassers und mit Zustimmung der Unteren Bodenschutz- und Wasserbehörde des Kreises Coesfeld erfolgen.

KAMPFMITTEL
 Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
Immissionschutz (Redaktionell ergänzt gemäß des Beschlusses vom 16. Juli 2002)
 Bezüglich des Immissionschutzes wurde eine Prognose durch das Büro Uppenkamp+Partner, Ahaus (Gutachten - Nr. 304902 vom 25. Februar 2002) erstellt.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN
 In diesem Verfahren wurde die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: Juli 2002) und die Redundanzfreiheit der Planung, den 20.08.2002 bestätigt.
 Der Rat der Stadt hat am 28.05.2002 nach §§ 2 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 29.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Billerbeck, den 29.05.2002
 Bürgermeister Schriftführer
 Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 29.05.2002

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 25.02.2002 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Billerbeck, den 26.02.2002
 Bürgermeister
 Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 11.02.2002

Der Rat der Stadt hat am 28.05.2002 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Billerbeck, den 29.05.2002
 Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.06.2002 bis 05.07.2002 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Billerbeck, den 08.07.2002
 Bürgermeister
 Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 29.05.2002

Der Rat der Stadt hat am 16.07.2002 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.
 Billerbeck, den 17.07.2002
 Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 30 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 08.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 15 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.
 Der Bebauungsplan hat am 08.11.2002 Rechtskraft erlangt.
 Billerbeck, den 08.11.2002
 Bürgermeister

STADT BILLERBECK
BEBAUUNGSPLAN
"SONDERGEBIET CONZE COLSMAN"

PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM Mai 2002

PL^{OR}

BEARB. Bo.

M. 1 : 500

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA STADTLAND DÄNKEBERG STRASSE 17 48693 COESFELD TELEFON 02561 9000 FAX 02561 9001