

SO 1 gem. § 11 BauNVO a II 0,9
 „Großflächiger Einzelhandel“
 zulässig: Lebensmittelvollsortimenter
 VK max. 1800 qm incl.
 200 qm Vorkassenzone

SO 2 gem. § 11 BauNVO a 0,9
 „Großflächiger Einzelhandel“
 zulässig: Discounter SB Lebensmittel
 VK max. 1000 qm
 und „Dienstleistungsnutzung“

- ERLÄUTERUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG**
- 1 Erhöhung der Verkaufsfläche von 800 qm auf 1000 qm im SO 2
 - 2 Vergrößerung der überbaubaren Fläche für die Erweiterung
 - 3 Anpassung der überbaubaren Fläche an den realisierten Bestand
 - 4 Wegfall des Containerstandortes
 - 5 Änderung von „Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel“ in „Verkehrsfläche“
 - 6 Redaktionelle Anpassung von Baugrenzen, Stellplatzaufteilungen und Baumstandorten an den tatsächlichen Bestand und auf das aktuelle Kataster

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV NRW S. 1162), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 668), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), 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.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), 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.

Gemarkung: Billerbeck Stadt
 Flur: 13
 Katasterstand: November 2017

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- SO Sonstiges Sondergebiete - 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**
- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- 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 freizuhalten 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 Geländehöhe 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
- Vorhandene Flurstücknummer
- Vorhandene Gebäude
- Grundwassermessstellen

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 auf max. 1000 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:
 Nahrungs- und Genussmittel aller Art incl. Getränke (jedoch nicht als eigenständige Shops),
 Bekleidung (auch in Form eines eigenständigen Shops)
 Fischwaren (auch in Form eines eigenständigen Shops)
 Und als Randsortimente, jedoch nicht als eigenständiger Shop:
 Drogeriemärkte incl. Waschmittel- und Körperpflegemittel,
 Partysortiment und Accessoires,
 Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien, Haus- und Heimtextilien,
 Zeitungen, Bücher, Poster und Schreibwaren, Bastelartikel,
 Fotoartikel,
 Spielwaren, Sportartikel,
 Haushaltswaren,
 Nennigig vorgegebene Elektrogeräte, Elektrozubehör,
 Nennigig vorgegebene Zubehör für Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik
 Musikinstrumente und Schallplatten, CDs usw.
 Nennigig vorgegebene Auto- und Fahrradzubehörartikel,
 Campingartikel,
 Schreibblumen und
 Fernanruf
- Insbesondere folgende Negativsortimente bleiben ausgeschlossen:
 Grundstücke und Anlagen,
 Schuhe und Lederwaren,
 Uhren und Schmuckwaren,
 Optikkunst,
 Glaswaren und Porzellan,
 Nennigig vorgegebene Elektrogeräte, Elektrozubehör,
 Nennigig vorgegebene Zubehör für Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio, Fernsehgeräte, Videogeräte, Hi-Fi-Geräte usw. sowie
 Bekleidungsartikel und Computer),
 Teppiche, Fahrräder und Sportgeräte.
- 1.4 In dem mit SO 1 gekennzeichneten Gebiet dürfen die Randsortimente eine gesamte Verkaufsfläche von 300 qm nicht überschreiten. Zusätzlich sind auf einer „Aktionsfläche“ 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 150 qm nicht überschreiten. Zusätzlich sind auf einer „Aktionsfläche“ 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, Mästen, 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 (4) UNO § 23 (3) BauNVO)**
- Im Bereich der festgesetzten „Sonstiges Sondergebiete“ (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 a / b BauGB)**
- a) Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist anteilig je 4 Stellplätze ein bodenständiger Laubbaum (Feldahorn oder Rottfarn) zu pflanzen.
- b) Entlang der Grenze der festgesetzten „Sonstiges Sondergebiete“ zur Darfelder Straße und zur Indusiestraße ist alle 15 m ein hochstämmiger, bodenständiger Laubbaum (Kaiserföhne) 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 Neupflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- 5. ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN (gem. § 311 (1) BauGB)**
- Gemäß § 31 (1) BauGB ist im SO 1- Gebiet ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer in den Anlieferungsgebieten 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 Außenmauern der baulichen Anlagen in rotem Verbländemauerwerk zu gestalten. Die Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze ist ebenfalls in rotem Verbländemauerwerk schallschallabsorbierend auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind in anderen Materialien zulässig.

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Billerbeck und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmäler, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Bei Erdarbeiten (Abtragungen/Schürfen/Aussachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien verstreute Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden können. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§16 DSchG NRW). Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe vergleichsweise selten an die Oberfläche treten, ist darüber hinaus vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Tel. 0251/5916016, frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können (Tel. 0251/5916016).

ANLAGEN AN BUNDEN- UND LANDESSTRASSEN

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der L580 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.

Soweit sich bei künftigen Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

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.

Im südlichen Teil des Plangebietes sind Grundwassermessstellen (B1T und B1F) vorhanden, die entsprechend der Baugenehmigung Az. 63-0731/02 dauerhaft zu erhalten sind.

KAMPFMITTEL

Bodenbegleitende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterausweis überein. Stand: November 2017
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung.
 Coesfeld, den 19.09.2018

Der Rat der Stadt hat am 11.10.2018 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 15.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Billerbeck, den 17.12.2018

Der Rat der Stadt hat am 11.10.2018 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 15.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Billerbeck, den 17.12.2018

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Planung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 08.08.2018 bis zum 07.09.2018 (entscheidend).
 Billerbeck, den 10.09.2018

Bürgermeister: Schriftführer:

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 15.10.2018

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauplanung hat am 03.08.2018 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Billerbeck, den 10.09.2018

Bürgermeister: Schriftführer:

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 10.07.2018

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauplanung hat am 03.08.2018 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Billerbeck, den 10.09.2018

Bürgermeister: Schriftführer:

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 15.10.2018

Der Rat der Stadt hat am 11.10.2018 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Billerbeck, den 17.12.2018

Bürgermeister: Schriftführer:

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 15.10.2018

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 23.10.2018 bis 23.11.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.10.2018.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Billerbeck, den 17.12.2018

Bürgermeister: Schriftführer:

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 15.10.2018

Der Rat der Stadt hat am 13.12.2018 gem. § 10 des Baugesetzbuches 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Billerbeck, den 17.12.2018

Bürgermeister: Schriftführer:

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom 15.10.2018

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 10.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Billerbeck, den 11.04.2019

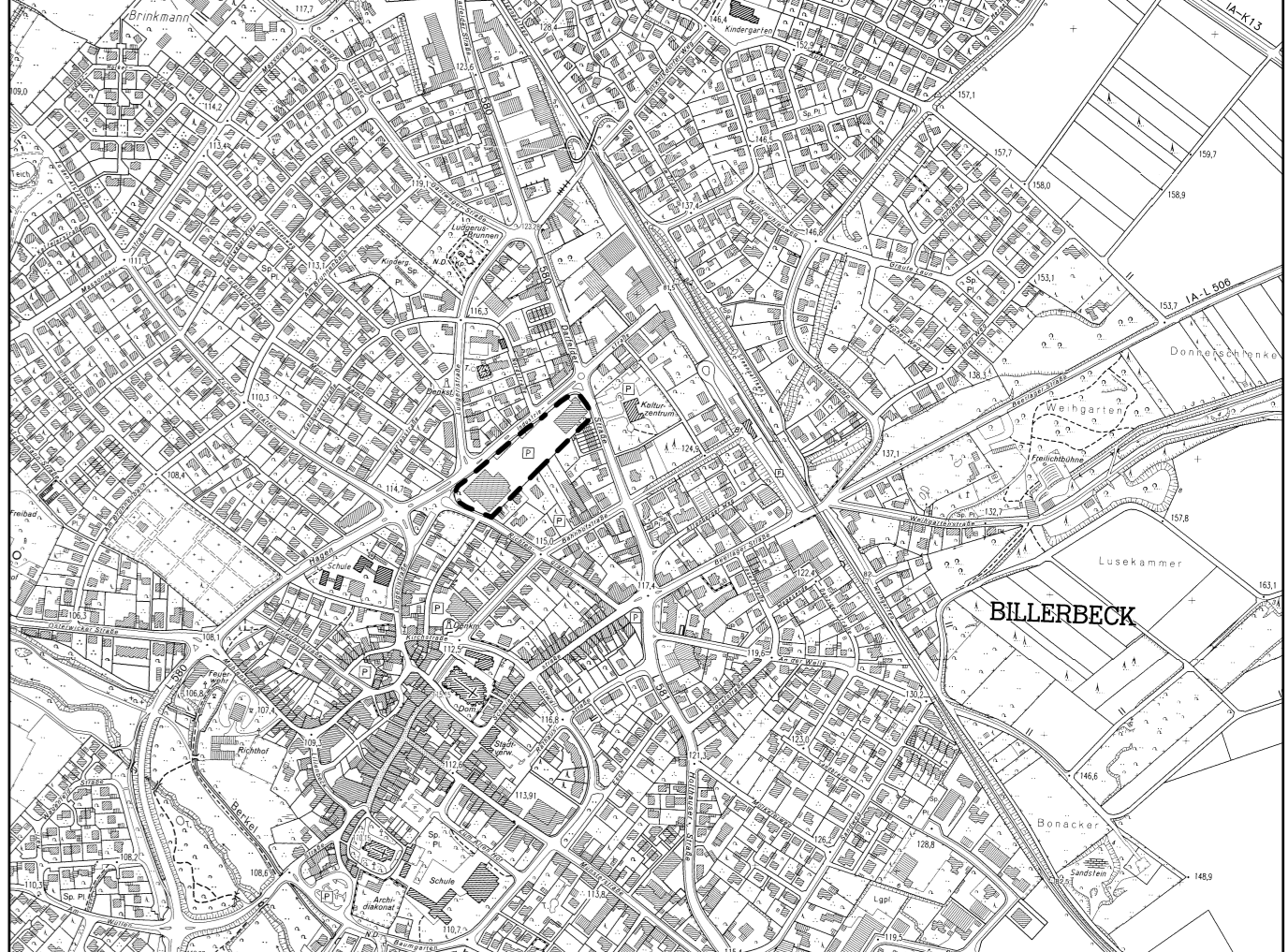
Bürgermeister: Schriftführer:

STADT BILLERBECK

BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET CONZE COLSMAN"

- 1. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	19.09.2018
PL ^{GR}	
BEARB.	Bo. / Vl.
M.	1 : 500
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG

0 5 10 15 20 30 m

WOLTERS PARTNER
 ARCHITECTS & ENGINEERS
 DUISBURG
 DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISME UND LÄNDLICHE ENTWICKLUNG
 DEUTSCHER VERBAND FÜR URBANISME UND LÄNDLICHE ENTWICKLUNG