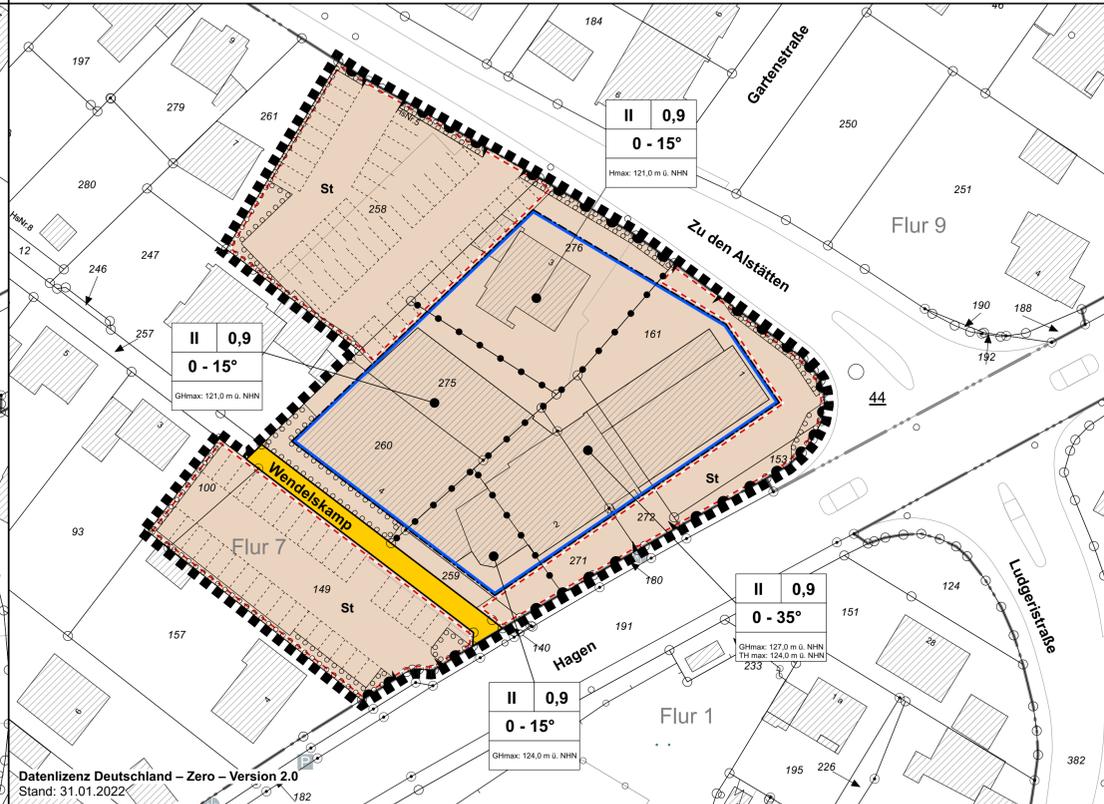


Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schuh-, Sport- und Bekleidungshaus Kentrup"



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schuh-, Sport- und Bekleidungshaus Kentrup"



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
 - Vorhabengebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
 - 0,9 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - H max: Maximale Baukörperhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 - Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - St Stellplätze

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: ... Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ... bis ... einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ... Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Bürgermeister

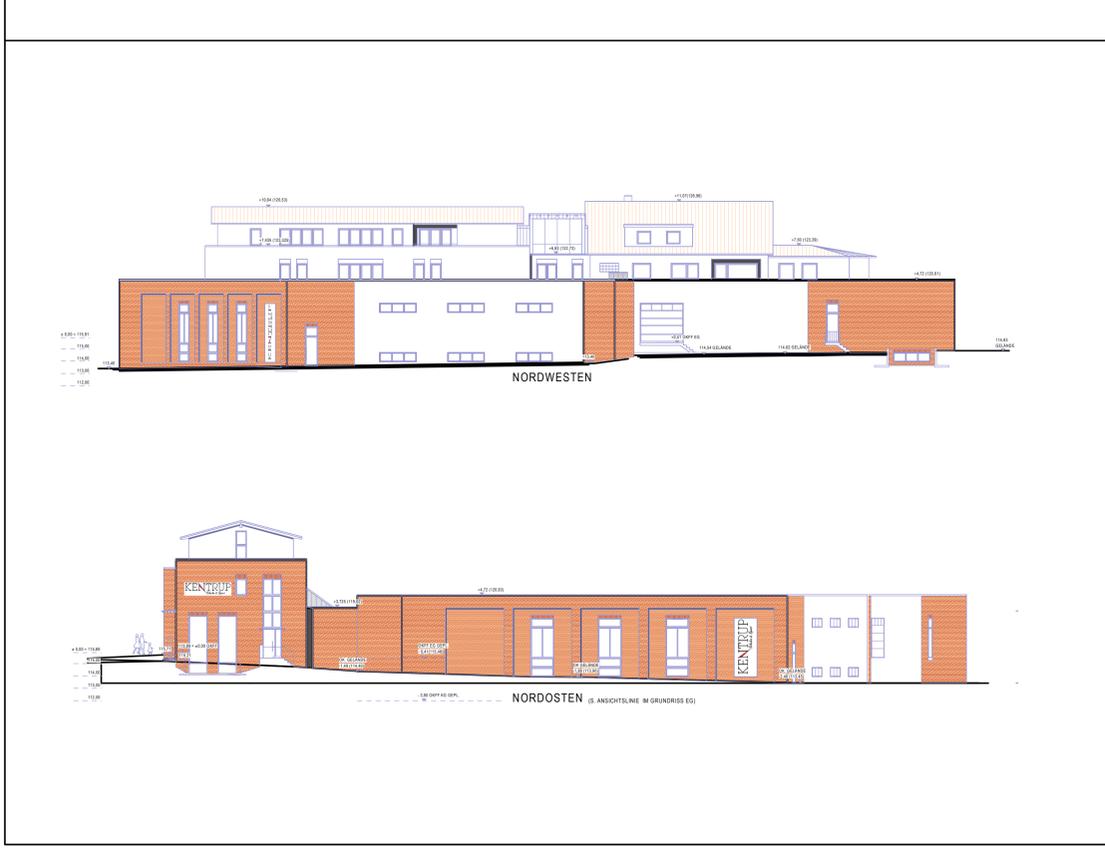
Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bürgermeister

Ansichten M 1 : 250



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.1 Innerhalb des Vorhabensgebietes sind folgende Nutzungen zulässig: Schuh-, Sport- und Bekleidungsfachmarkt mit maximal 2.800 qm Verkaufsfläche mit folgender Sortimentsgliederung:
- | Sortimente | Zulässige Verkaufsfläche in qm |
|--|--------------------------------|
| Zentrenrelevante Sortimente | |
| - Schuhe / Lederwaren | 950 |
| - Orthopädie | 120 |
| - Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel) | 500 |
| - Bekleidung | 910 |
| Nicht zentrenrelevante Sortimente | |
| - Sportgroßgeräte / Camping | 320 |
- Wohnnutzung ab dem ersten Obergeschoss
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die höchstzulässigen Baukörperhöhen für den Bestandsstandort sind in m ü. NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten) ist gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m zulässig.
- 3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)**
- 3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen (inkl. Anlagen der Außenwerbung) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Abweichend hiervon sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche drei Fahnenmasten für Werbefahnen zulässig.
- 4 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 4.1 Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme einer mindestens mittelkrönigen standortgerechten Baumart in dreimal verpflanzter Qualität.

HINWEISE

- 1 ARTENSCHUTZ**
- Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes darf eine Entfernung der bestehenden Gehölze, d.h. Bäume und Sträucher gemäß § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres, erfolgen. Dadurch ist gleichzeitig sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte gegenüber europäischen Vogelarten vorbereitet werden.
- 2 DENKMALSCHUTZ**
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Billerbeck und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 3 EINSICHTNAHME VON UNTERLAGEN**
- Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

Planzeichenverordnung 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 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV.NRW. S.822), 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 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.

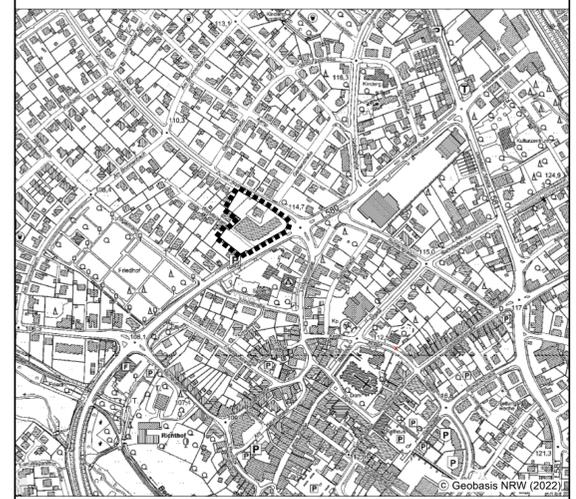
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 7 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 161 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
- 60,45 Bestandhöhen in Meter ü. NHN - werden im weiteren Verfahren ergänzt
- FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- 0 - 15° Dachneigung

Stadt Billerbeck
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Schuh-, Sport- und Bekleidungshaus Kentrup"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	24.05.2022
Bearb.	VI.
Plangröße	60 x 111
Maßstab	1 : 500

Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Droger Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de