



- ### Rechtsgrundlagen
- §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) - in der zur Zeit geltenden Fassung
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) - in der zur Zeit geltenden Fassung
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) - in der zur Zeit geltenden Fassung
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) - in der zur Zeit gültigen Fassung
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) - in der zur Zeit gültigen Fassung
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) - in der zur Zeit gültigen Fassung
 - § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) - in der zur Zeit gültigen Fassung
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) - in der zur Zeit gültigen Fassung

Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelmauer aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen - Lippe zu verständigen.

Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“
Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom 26. März 2002

3. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" und "Wohnen" (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1)
 - WA allgemeines Wohngebiet
 - § 1 (10) BauNVO bisherige planungsrechtliche Grundlage des bestehenden Einzelhandels
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,9 Geschossflächenzahl
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH max. 121,0m Gebäudehöhe in Metern über NHN (Normalhöhennull) als Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2)
 - TH max. 121,0m Traufhöhe in Metern über NHN (Normalhöhennull) als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - d offene Bauweise
 - b besondere Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Sichtfelder (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - privater Parkplatz
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Änderungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nachrichtliche Übernahme**
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - vorhandenes Gebäude
 - Mitteldruckgasleitung unterirdisch
 - vorhandene Gelände- und Straßenhöhe über NHN (Normalhöhennull)

- Gestaltungsfestsetzungen** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
 - zulässige Hauptfirstrichtung
 - Satteldach
 - Dachneigung - als Mindest- und Höchstmaß untergeordnete Gebäudeteile dürfen eine andere Dachneigung haben
 - Vorgartenfläche, private Grünfläche (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 6)
- Textliche Festsetzungen**
 - Art der Baulichen Nutzung: SO** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)

Im Sondergebiet ist ein Schuh- und Sportfachmarkt mit dem Kernsortiment Schuhe, Lederwaren und Sport zulässig. Die Gesamtverkaufsfäche darf 1.400qm nicht überschreiten. Davon sind als zentrenrelevantes Kernsortiment max. 650qm Schuhe und Lederwaren, max. 60qm Orthopädie und max. 350qm Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel) zulässig. Nicht zentrenrelevante Sortimente wie Sportgeräte (z.B. Heimtrainer, Tischtennisplatten) und Campingartikel sind zulässig, sofern die Gesamtverkaufsfäche nicht überschritten wird. Als Randsortiment sind Textilien (ohne Sportbekleidung) auf max. 150qm Verkaufsfäche zulässig.

Im Sondergebiet sind außerdem die dem Einzelhandel zuzuordnenden Nutzungen wie Lager, Büro oder Parkplätze zulässig. Wohnen ist ebenfalls zulässig. Entlang der L 580/Hagen (auf den Flurstücken 161, 272 und 271) ist Wohnen jedoch nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die zulässigen Baukörperhöhen werden bezogen auf NHN (Normalhöhennull) entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe des Hauptbaukörpers. Eine geringfügige Überschreitung für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Für Solarenergieanlagen ist eine Überschreitung der maximalen Baukörperhöhen um bis zu 1 Meter möglich.

Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Bauweise: b** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird eine Gebäudelänge von mehr als 50 Meter zugelassen. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände (gem. § 6 BauONW) einzuhalten.
 - Sichtfelder**

Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen nur eine Höhe von 0,70m - gemessen ab Fahrbahnoberkante - erreichen.
 - Grünordnung** (gem. § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB)

Je vier Stellplätze ist ein bodenständiger Laubbaum zu pflanzen (z.B. Feldahorn, Säulenhainbuche oder Rotdorn).
 - Gestalterische Festsetzungen** (gem. § 86 BauO NRW i.V. m. § 9 (4) BauGB)

In den Vorgartenflächen dürfen Stellplätze, Garagen/Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht errichtet werden. Innerhalb der Vorgartenflächen dürfen feste Einfriedungen wie z.B. Zäune, Mauern, Hecken nur eine Höhe von max. 0,80m haben. Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen allein durch Zufahrten und Zugänge unterbrochen werden.

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen in rotem Verblendmauerwerk zu gestalten. Für untergeordnete Flächen - bis 1/3 der Außenwandfläche - sind auch weiße Putzflächen oder Materialien mit matter und rauher Oberfläche zulässig. Außenwandflächen, welche nicht dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, dürfen auch ganz mit weißen Putzflächen oder anderen Materialien mit matter oder rauher Oberfläche gestaltet werden.

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: Mai 2010) und die Redunanzfreiheit der Planung.

Coesfeld,
Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am _____ bis zum _____ (einschließlich).

Billerbeck,
Die Bürgermeisterin _____
Dirks _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____
Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ beschlossen.

Billerbeck,
Bürgermeisterin _____ Schriftführerin _____
Dirks _____ Freickmann _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____
Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschieben vom _____ bis zum _____ (einschließlich).

Billerbeck,
Bürgermeisterin _____
Dirks _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom _____ auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen und zwar vom _____ bis zum _____ (einschließlich).

Billerbeck,
Bürgermeisterin _____
Dirks _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____
Hiermit fertige ich die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ aus.

Billerbeck,
Bürgermeisterin _____
Dirks _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ als Satzung beschlossen worden ist. Auf die Vorschriften der §§ 215 Abs. 1 BauGB, 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie § 7 Abs. 6 Satz 1 GO NW wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Billerbeck,
Bürgermeisterin _____
Dirks _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____



Stadt Billerbeck

**3. Änderung des Bebauungsplanes
"Wendelskamp"**

Maßstab 1:500

0m 10m 20m 50m



Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen
Billerbeck, im September 2010

Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom _____