

## FÜR DIE 3. ÄNDERUNG ERLÄUTERUNGEN

- 1 Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen, Gestaltungs- und Festsetzungen und Hinweise
- 2 Festsetzung einer maximalen Baukörperhöhe anstelle von Trauf- und Firsthöhe für das im Westen festgesetzte Gewerbegebiet
- 3 Änderung der überbaubaren Fläche
- 4 Änderung der festgesetzten Bauweise
- 5 Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6 Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt
- 7 Änderung der Dachneigung von 30° - 43° in 0° - 30°
- 8 Nachrichtliche Übernahme einer Ferngas- und Abwasserleitung
- 9 Kennzeichnung von Altlasten

## ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am \_\_\_\_\_ gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 3. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Billerbeck, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt hat am \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Billerbeck, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Billerbeck, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt hat am \_\_\_\_\_ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 3. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.  
Billerbeck, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Mit dieser Bekanntmachung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.  
Billerbeck, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin

## 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), in der zuletzt geänderten Fassung.

**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.

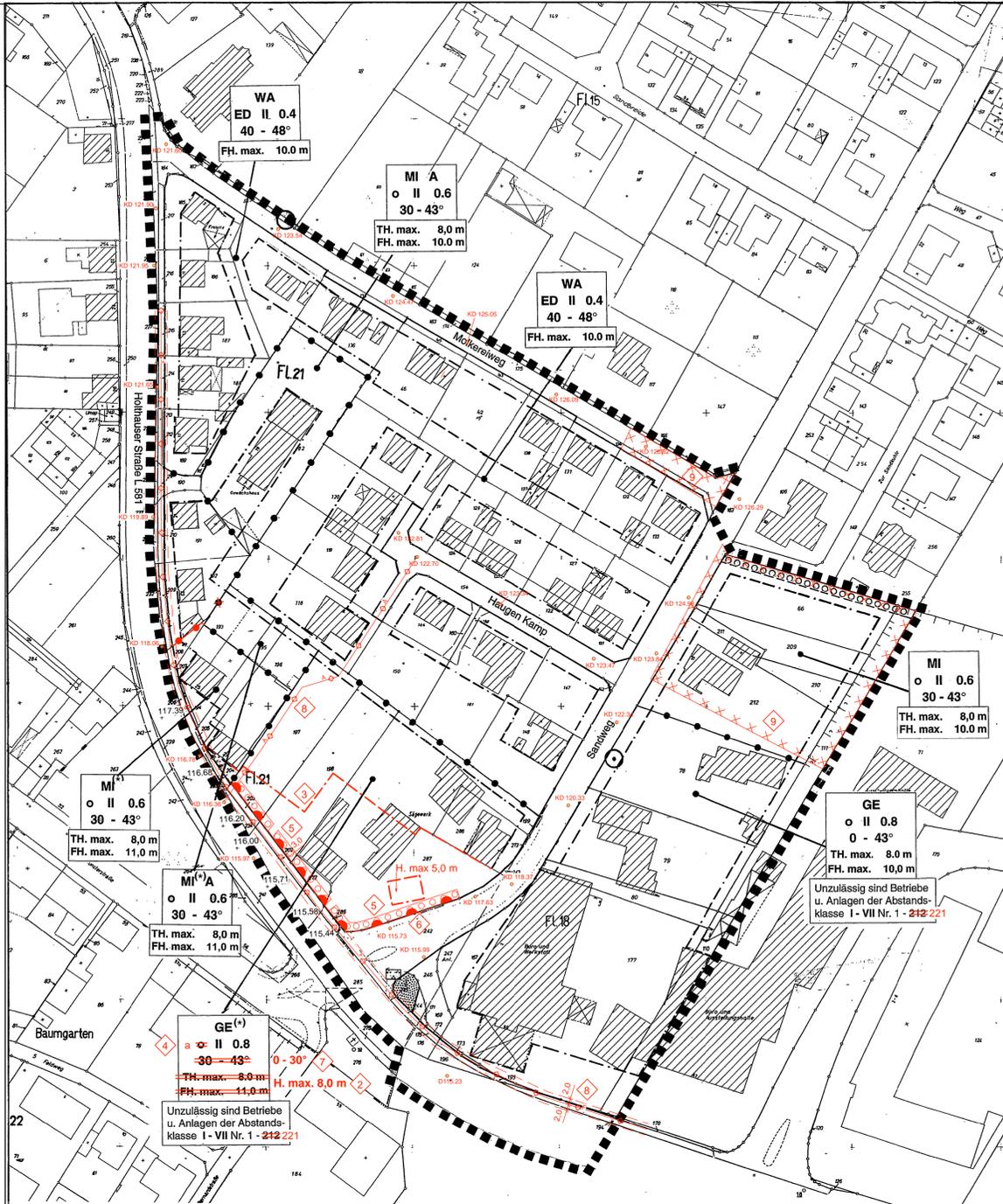
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

**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 (UVP)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), 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
- (\*) siehe textliche Festsetzung Nr. 3 b), 4 und 6

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- TH. max. Maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung 3
- FH. max. Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung 3

### H. max. Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung 3

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- 6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 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
- ⊗ Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

### BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Kanaldeckelhöhe in Meter über Normalhöhennull (NN)
- Vorhandene Ferngasleitung mit Schutzstreifen
- Vorhandene Abwasserleitung (muss vor Bebauung verlegt werden)

### FESTSETZUNGEN gem. §86 BauO NW i.V.m. §9(4) BauGB

- 40 - 48 ° Dachneigung

## TEXT

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO (Art der baulichen Nutzung) Das Gewerbe- und / oder Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingegrenzt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007 Ministerialblatt NRW 2007, 659) unter der lfd. Nr. (Anlage / Betriebsart) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste, 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) und § 1 (6) BauNVO (Art der baulichen Nutzung) Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) sowie die gem. § 6 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) unzulässig.

Im 'MI A' - Gebiet sind die für die Nutzung gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO nur „nicht störende Gewerbebetriebe bzw. Betriebsstelle“ zulässig.

Im Gewerbe- und Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentralen und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. „Billerbecker Liste“ unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsfächen mit zentralen und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. „Billerbecker Liste“ von im Plangebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben, sofern die Verkaufsfäche dem Gewerbebetrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist und die Verkaufsfäche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes untergeordnet ist.

### Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

### Liste der zentralrelevanten Sortimente

Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf	Künstler- und Bastelbedarf
medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel	Musikinstrumente und Musikalien
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)	Pokale, Vereinsbedarf
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)	Wohnrichtungartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungstextilien, Spiegel)
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte	Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	Antiquitäten und antike Teppiche
Zeitschriften und Zeitungen	Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereiartikel, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
Bücher	Bettwaren (ohne Bettwäsche)
Antiquariate	Vorhänge und Gardinen
Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Niederwaren)	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
Pelz- und Kürschnerwaren	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
Schuhe (ohne Sportschuhe)	Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik	bespielte Ton- und Bildträger
keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)	Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke	Uhren und Schmuck
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	
Sammlerbriefmarken, -münzen	
Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau, ohne Videospielekonsolen)	
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)	
Sportbekleidung und -schuhe	

d) Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) unzulässig.

### 3) Gem. § 9 (1) Nr. 1 (2) u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO (Mass der baulichen Nutzung)

a) Die maximal zulässigen Trauf- First- und Baukörperhöhen sind in den entsprechenden Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße (siehe Planeintrag). Bei Eckgrundstücken ist die Höhe der Erschließungsstraße als Bezugshöhe anzunehmen, von der die Erschließung des Grundstücks für den motorisierten Verkehr erfolgt. Die Höhe ist für das Grundstück durch Interpolation zu ermitteln.

b) In den mit MI (\*) / MI (\*)A gekennzeichneten Bereichen wird bei der Anordnung eines Staffelgeschosses (ein gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens einen Meter zurückgesetztes Geschoss) die Traufhöhe für der Dachoberkante des letzten (zweiten) Obergeschosses definiert.

### 4) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO (Bauweise)

a) Auf dem mit GE\* gekennzeichneten Gewerbegebietsgrundstück ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudehöhen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind für die Gebäude der an die Holthäuser Straße (L581) angrenzenden Grundstücke, bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen in den Gebäudesiten 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 (L581) angrenzenden Grundstücke, bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen in den Gebäudesiten mit Sichtverbindung zur Holthäuser Straße Schallschutzfenster und Nebeneinrichtungen der Klasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO (Nebenanlagen) Innerhalb des mit GE\* gekennzeichneten Gewerbegebietes sind Anlagen der Außenwerbung als Nebenanlage der Hauptnutzung grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Abweichend davon ist außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahme der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von 5,0 m sowie von drei Fahnenmasten mit einer Höhe von 5,0 m zulässig.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB (Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkröniger heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Anordnung von Fahnenmasten innerhalb des Pflanzbeetes (s. Textliche Festsetzung Nr. 6) ist zulässig. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

## GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

### 1 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 5 qm Ansichtsfäche je Werbeanlage zulässig (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 6).

## HINWEISE

### 1 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 DStCHG NRW).

### 2 LÄRMSCHUTZ

Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Baugebietes durch die Holthäuser Straße L 581 ist den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.

### 3 ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte der Umbruch der landwirtschaftlichen Flächen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (15.03. - 15.07.) und Gehölzfällungen dürfen nicht während der Zeiten vom 01.03. - 30.09. erfolgen.

### 4 ALTLASTEN

Die Parzellen Gemarkung Billerbeck-Stadt; Flur 18; Flurstücke 66, 209, 210, 211, und 212 liegen im Bereich der Altlast, die unter der Kennung 173-Bt12 Bt mit dem Status „2 - Kain(e) Verdacht / Gefahr bei dreierzeitiger Nutzung“ im Kataster für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld geführt wird. Zukünftige Baumaßnahmen auf den o.g. Parzellen sind durch einen anerkannten Gutachter nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu begleiten.

### 5 WERBEANLAGEN

Entlang der L 581 sind Anlagen der Außenwerbung aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und zum Schutze der Verkehrsteilnehmer so abzuschildern, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abglenkt wird.

## RECHTSGRUNDLAGEN des Ursprungsplanes

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 NRW) 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.

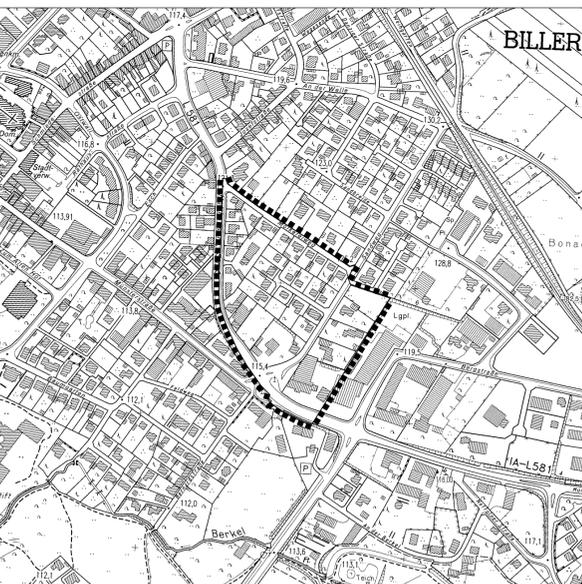
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 586), in der zuletzt geänderten Fassung.

Ursprungsplan von 1998  
Einschließlich der 1. Änderung vom 29.09.2005, Stadt Billerbeck  
Einschließlich der 2. Änderung vom 20.12.2010, Wolters Partner, Coesfeld Billerbeck

# STADT BILLERBECK

## BEBAUUNGSPLAN „SANDWEG“



### PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	Nov. 1998	Ursprungsplan
	17.11.2015	3. Änderung gemäß § 13a BauGB
PL <sup>GR</sup>	127 / 41	
BEARB.	C.L./Bo	
M.	1 : 1.000	