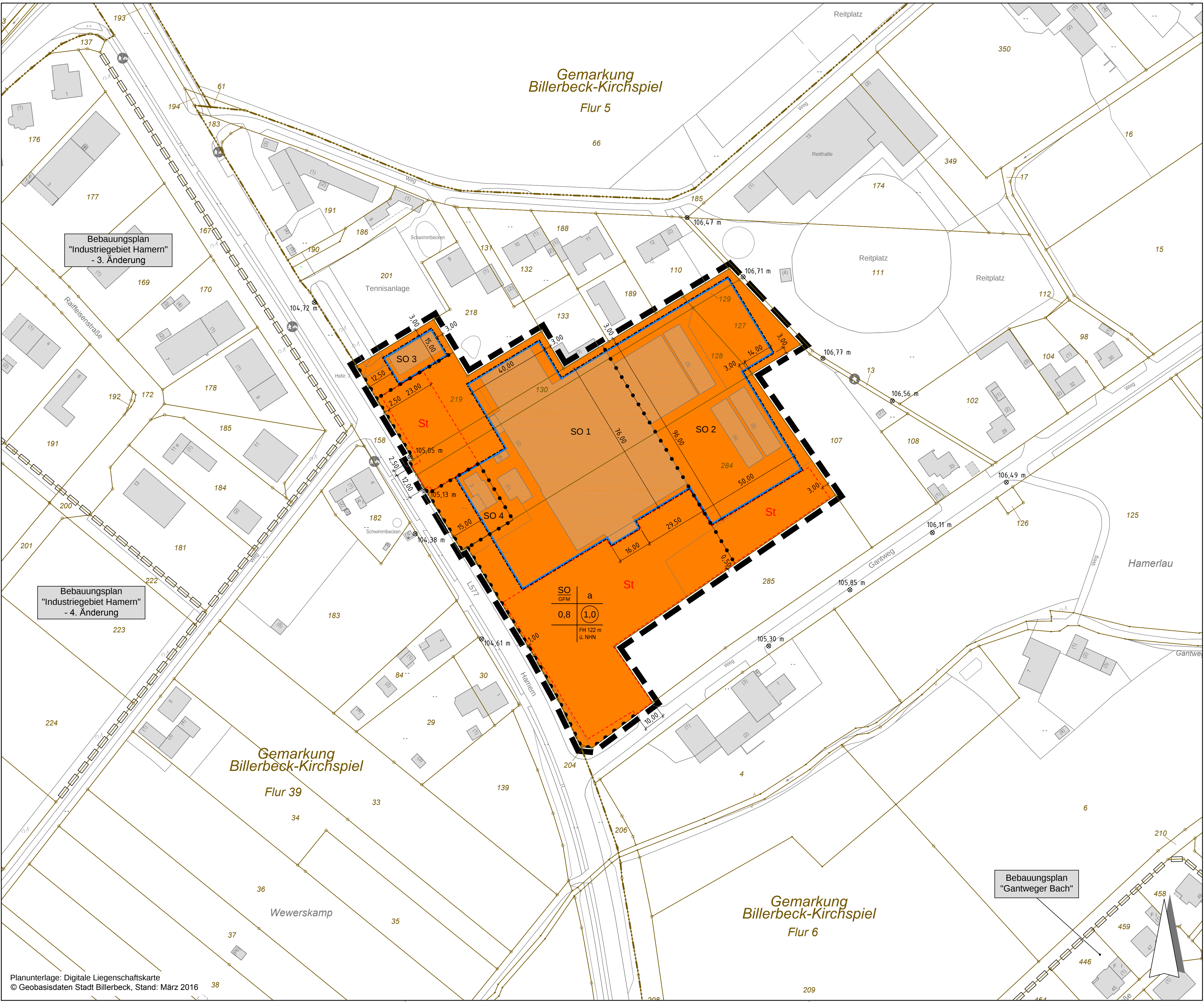


STADT BILLERBECK

Bebauungsplan

"Sondergebiet Gartenfachmarkt Hamern"



FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung
(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9 a BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)	
	Sonstige Sondergebiete (Gartenfachmarkt) § 11 Abs. 3 BauNVO)
	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	Firsthöhe (maximal - in Meter über NHN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
a	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen	
	Umgrünzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes SO GFV (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

BESTANDSHINWEISE

	Flurgrenze
	Gebäude Katasterbestand
	benachbarte Bebauungspläne
	Hohe Schachtdeckel in Meter ü. NHN

FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

- Das „Sonstige Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Gartenfachmarkt“ dient der Unterbringung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 7.800 m². Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einem beschränkten Sortiment an Waren des Hausgartenbereiches zum Verkauf an Endverbraucher sowie einem separaten Bereich zur Pflanzenzucht zum freien Verkauf, zugehörigen Nebennutzungen und Wohn- / Verwaltungsgebäuden. Innerhalb der, in der Planzeichnung festgesetzten, Sondergebiete sind folgende Nutzungen mit zugehörigen Nebenanlagen zulässig:
 - Im SO1-Gebiet: Innenverkaufsfläche mit maximal 4.000 m² der Gesamtverkaufsfläche folgende Einzelflächen:
 - Als nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment auf maximal 3.295 m² Verkaufsfläche:
 - Pflanzen / Gartenbedarf (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Blumen ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen);
 - Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße;
 - Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör).
 - Als zentrenrelevante Randsortimente auf insgesamt maximal 300 m² Verkaufsfläche:
 - Bücher / Zeitschriften (nur Gartenfachliteratur) (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Bücher; Zeitschriften und Zeitungen) maximal 5 m²;
 - Gartenschutzbekleidung maximal 5 m²;
 - Einrichtungszubehör (Dekorationsartikel für Haus, Hof und Garten, die in Verbindung mit Pflanzen und Pflanzartikeln für den Innen- und Außenbereich stehen - wie: Gartenfiguren, Schnitzereien, (Zimmer-) Brunnen, Seidenblumen) umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel); Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse) maximal 200 m²;
 - Glas, Porzellan, Keramik (Pflanzenschalen, Zimmerkeramik, Glasvasen) (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)) maximal 100 m²;
 - Schnittblumen / Floristik (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik) maximal 68 m²;
 - Nahrungs- und Genussmittel (ökologisch angebautes Obst, Wein) (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-, Konditorei-, Metzgerwaren, Reformwaren)) maximal 15 m².
 - Als nichtzentrumrelevantes Randsortiment auf maximal 405 m² Verkaufsfläche:
 - Gartenmöbel.
 - Im SO2-Gebiet:
 - 2.1. Außenverkaufsflächen mit maximal 3.800 m² der Gesamtverkaufsfläche (davon maximal 2.000 m² Freifläche überdacht):
 - Baumschulflächen mit Aufzuchtbereichen.
 - Pflanzen / Gartenbedarf (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Blumen ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen);
 - Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße;
 - Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör).
 - 2.2. Gärtnerische Produktionsflächen für Zierpflanzen (z. B. Gewächshaus)
 - Im SO3-Gebiet:
 - Überwinterungsgewächshäuser
 - Materiallager.
 - Im SO4-Gebiet:
 - Wohnungen für Betriebsleiter / -inhaber sowie Aufsichts- / Bereitschaftspersonal
 - Büros / Verwaltung für die Nutzungen der SO1/SO2/SO3- Gebiete.
- Lagerflächen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind diese außerhalb zulässig, sofern sie zu den Grundstücksaußenseiten eine heckenartige oder begrünzte Einfriedung erhalten.
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 - Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter sind nur innerhalb der rot umgrenzten und mit "St" gekennzeichneten Flächen zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Je angefangener 4 Stellplätze für Pkw ist auf dem Grundstück je ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 - Abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO dürfen Baukörper mit mehr als 50 m Länge errichtet werden.
(§ 22 (4) BauNVO)
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen maximal 5 m² Ansichtfläche pro Werbeanlage aufweisen und die Trauflinie bzw. die Firstlinie (bei Gebäudegiebelseiten) nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind maximal sechs Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,5 m über GOK zulässig.
(§§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO, § 86 BauO NRW)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der LWL-Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251/591-8880) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verschärfungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§ 9 und §§ 15 und 16 DSchG NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.

PRÄAMBEL / VERFAHRENSVERMERKE

- Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung
 - In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023) in der zuletzt geänderten Fassung
 - Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in der zuletzt geänderten Fassung
 - Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
 - Die Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 28.12.2016 (GV. NRW. S. 1161-1194)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Billerbeck, den

(Bürgermeisterin) (Siegel)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Billerbeck, den

(Bürgermeisterin) (Siegel)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Billerbeck, den

(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Billerbeck, den

(Bürgermeisterin) (Siegel)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Billerbeck, den

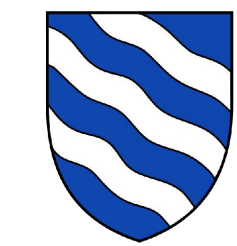
(Bürgermeisterin)

Billerbeck, den

(Bürgermeisterin)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (digitale Übernahme von der Stadt Billerbeck am 15.06.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unvollständig sein.

....., den

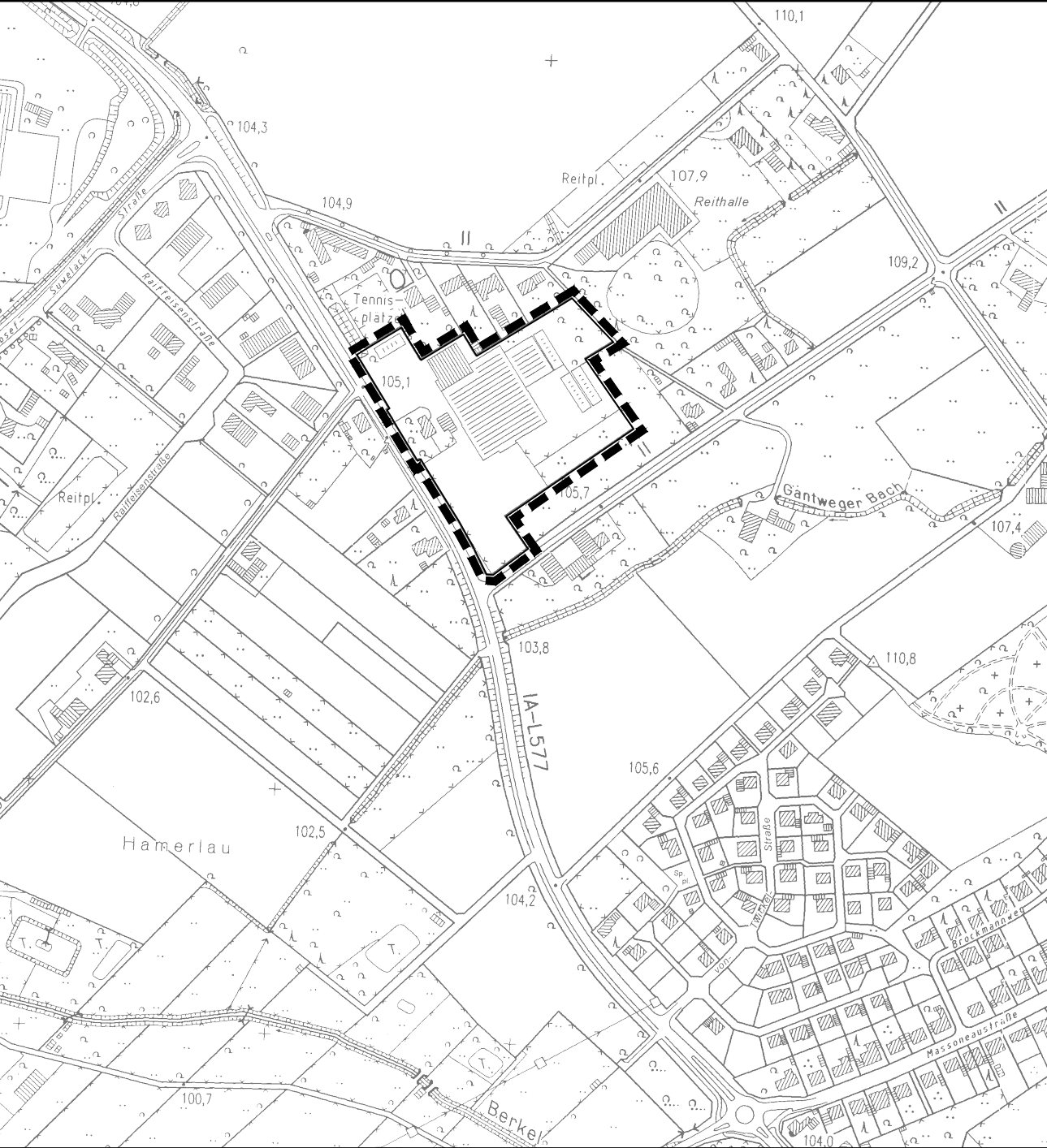


Stadt Billerbeck

Bebauungsplan "Sondergebiet Gartenfachmarkt Hamern"

Entwurf

1:1.000



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49004 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org



Proj. Nr. 13 180 011
Osnabrück, 09.06.2017

OSNABRÜCK