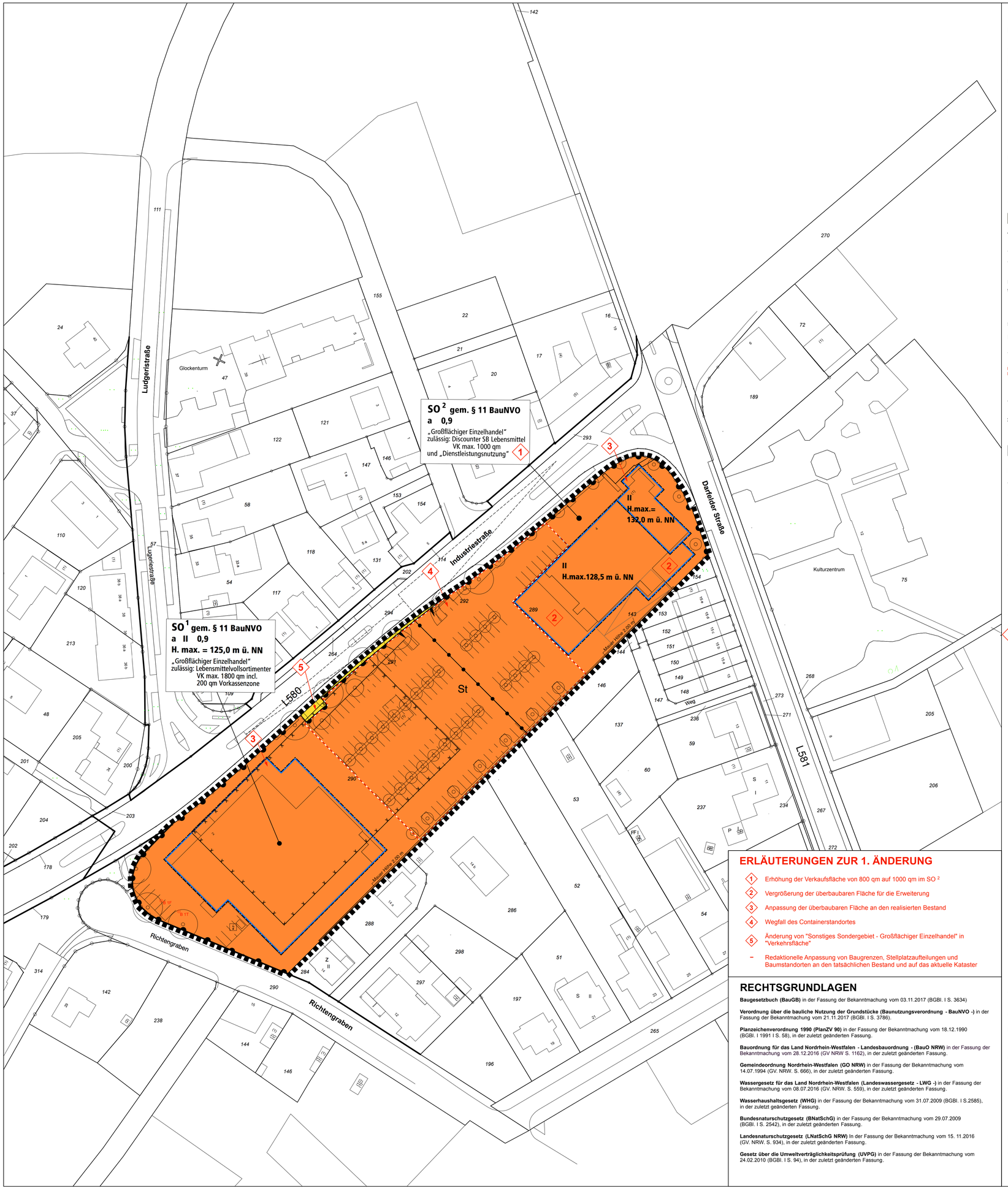


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

SO — Sonstige 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 Geländeoberkante der im Südosten anschließenden Grundstücksparzellen 153, 143, 144, 146, 53, 52, 262 und 261

Flächen, deren Böden erheblich mit umwelteefährdenden Stoffen belastet sind

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

123 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

B 1T — 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 mit auf max. 1000 qm für einen SB-Lebensmittel Discounter beschränkt. (1)
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),
Backwaren (auch in Form eines eigenständigen Shops)
Fleischwaren (auch in Form eines eigenständigen Shops)

Und als **Randsortimente**, jedoch nicht als eigenständiger Shop:
Drogerieartikel incl. Waschmitteln und Körperpflegemittel,
Parfümerieartikel und Arzneimittel,
Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien, Haus- und Heimtextilien,
Zeitungen, Bücher, Papier und Schreibwaren, Bastelartikel,
Fotoartikel,
Spielwaren, Sportartikel,
Haushaltswaren,
kleinteilig vorgehaltene Elektrogeräte, Elektrozubehör,
kleinteilig vorgehaltenes Zubehör für Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik
Musikalien und Schallplatten, CDs usw.,
kleinteilig vorgehaltene Auto- und Fahrradzubehörartikel,
Campingartikel,
Schnittblumen und
Tiernahrung.

Insbesondere folgende **Negativsortimente** bleiben ausgeschlossen:
Kunstgewerbe und Antiquitäten,
Schuhe und Lederwaren,
Uhren und Schmuckwaren,
Optikartikel,
Glaswaren und Porzellan,
Kleinteiliges Einrichtungszubehör
Elektrohaushaltsgeräte (Großgeräte einschließlich sog. „weißer Ware",
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio, Fernsehgeräte, Videogeräte; Hi-Fi- Geräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Computer),
Teppiche, Fahrräder und Sportgeräte,

1.4 In dem mit SO 1 gekennzeichneten Gebiet dürfen die Randsortimente eine gesamte Verkaufsfläche von 330 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 130 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 "Sonstigen Sondergebietes -großflächiger Einzelhandel" mit maximal 125,0 m über NN und im Bereich des mit SO 2 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebietes -Diensleistungsnutzung" 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, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.

3. **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

Im Bereich der festgesetzten "Sonstigen 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 Rotdorn) zu pflanzen.

b) Entlang der Grenze der festgesetzten „Sonstigen Sondergebiete" zur Darfelder Straße und zur Industriestraße ist alle 15 m ein hochstämmiger, bodenständiger Laubbaum (Kaiserlinde) 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 bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

5. **ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN**
(gem. § 31(1) BauGB)

Gemäß § 31 (1) BauGB ist im SO 1- Gebiet ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer in den Anlieferungsbereichen bis maximal 2,0 m zulässig.

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

AUSSENWANDFLÄCHEN

Im Bereich der festgesetzten "Sonstigen Sondergebiete" (SO 1 und SO 2) sind die Außenmauern der baulichen Anlagen in rotem Verblendmauerwerk zu gestalten. Die Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze ist ebenfalls in rotem Verblendmauerwerk schallabsorbierend auszuführen.
-Untergeordnete Bauteile sind in anderen Materialien zulässig.

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"

\- 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).

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 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. 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 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

HINWEISE

DENKMÄLER
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 Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte 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 (§15 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 BUNDES - 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
Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: November 2017
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
, den __ . __ . ____

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

Bürgermeister — Schriftführerin

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am __ . __ . ____ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Billerbeck, den __ . __ . ____

Bürgermeister

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister — Schriftführerin

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
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.
Billerbeck, den __ . __ . ____

Bürgermeister

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom

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

Bürgermeister — Schriftführerin

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

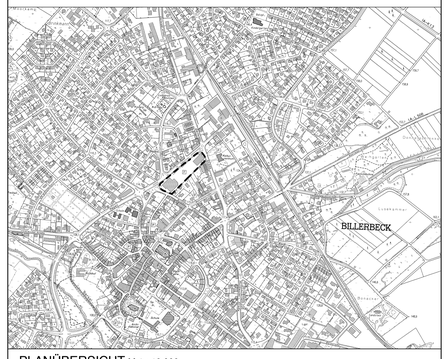
Bürgermeister

STADT BILLERBECK

BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET CONZE COLSMAN"

– 1. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	19.09.2018	
PL GR		
BEARB.	Bo. / Vi.	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	

NORDEN

BÜRGERMEISTER — PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Danziger Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 940-0 • Fax 8088
info@wolterspartner.de