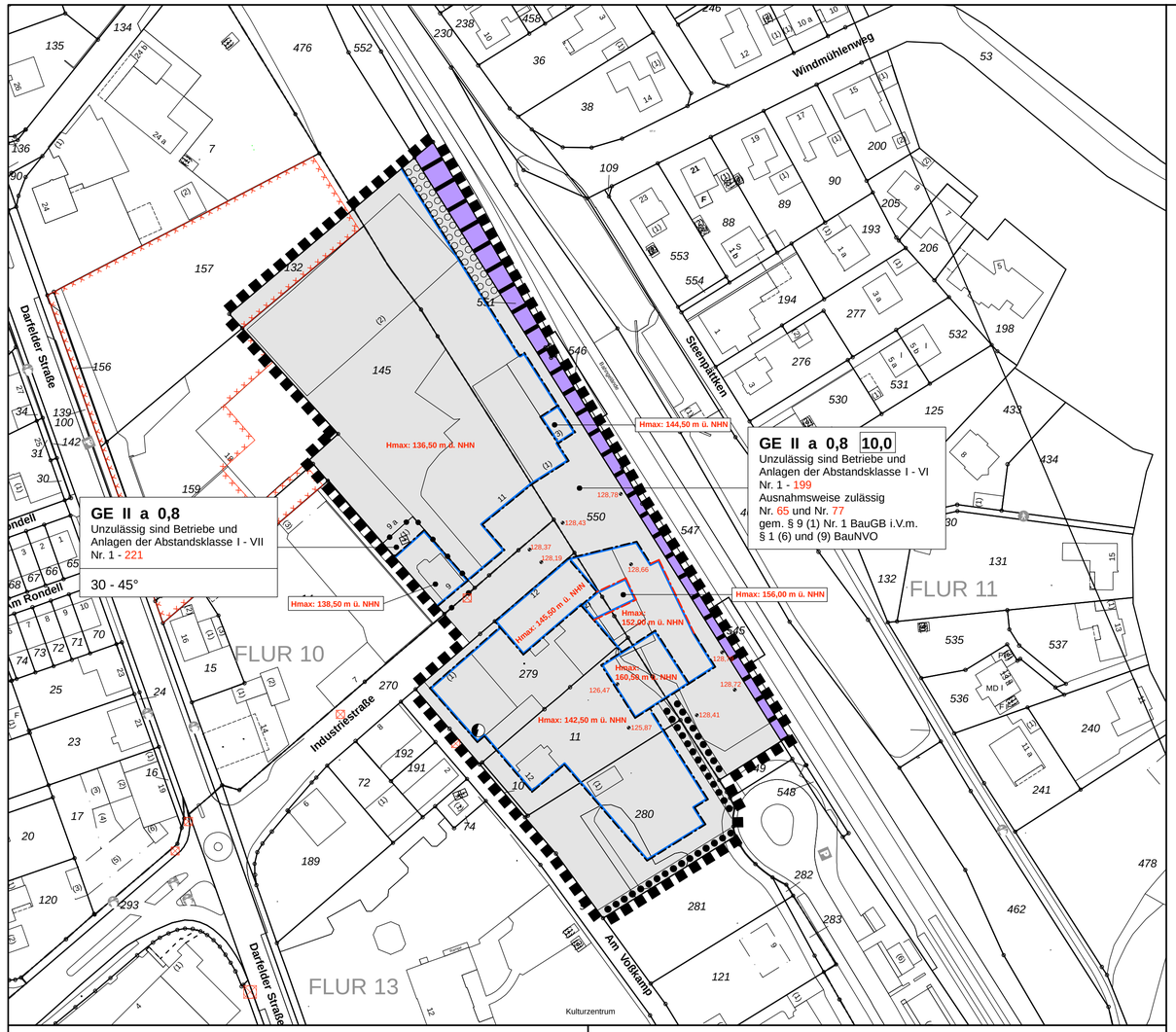


PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

GE — Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

10,0 — Baumassenzahl

0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 3

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Elektrizität

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

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 UND HINWEISE

Flurgrenze — Flurnummer: Flur 10

Flurstücksgrenze — Flurstücksnummer: 550

12 — Gebäude mit Hausnummer

28,19 — Höhen in Meter über NHN

Bahnanlage

Hydrant

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

30 - 45 ° — Dachneigung

HINWEISE

1 DENKAMLSCHUTZ
Dem LWL – Archäologie für Westfalen oder der Stadt Billerbeck als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
Dem Amt für Bodendenkmalpflege 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 freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, schriftlich mitzuteilen.

2 ALTLASTEN
Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche mit „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ soll im Falle der Bebauung das Bodenmaterial unter gutachterlicher Begleitung ausgekoffert und fachgerecht unter Beteiligung der Unteren Abfallbehörde entsorgt werden.

3 KAMPFMITTEL
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

4 ARTENSCHUTZ
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sowie im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03 – 30.09) durchzuführen.
Im Fall von Abbruchvorhaben sind artenschutzrechtliche Konflikte gegenüber an Gebäude gebundene Arten im Rahmen der Genehmigungsplanung auszuschließen. Gleiches gilt bei baulichen Veränderungen/ Erweiterungen von Betriebsgebäuden, die Nischen aufweisen und nicht mit Trapezblechen verkleidet sind.

5 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Stadt Billerbeck, Markt 1, 48727 Billerbeck innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

TEXT

1) Gem. § 1 (4) BauNVO

Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 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.

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. § 1 (5) u. (6) i.V.m. § 1 (9) BauNVO

a) Im Gewerbe- und Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr.8 zulässige und nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässige sowie nach § 8 (3) BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.

b) Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten ausgeschlossen.
Das sind :

Teil A
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten,
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto,Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Teil B
- Teppiche (ohne Teppichboden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

oder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Innenstädten angeboten werden.

c) Einzelhandel ist im Einzelfall zulässig, wenn er im Zusammenhang mit dem Handel nicht ausgeschlossener Sortimente –s. 3.b)– erfolgt und diese im Neben- oder Randsortiment geführt werden. Zulässig sind Tankstellenshops in Verbindung mit Tankstellen, wenn die innenstadtrelevanten Sortimente nicht mehr als 100 qm Verkaufsfläche umfassen.

3) Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB

Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (... m ü. NHN) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.

4) Gem. § 22 (4) BauNVO

Auf den Gewerbegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt, um eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m grundsätzlich zuzulassen.Dabei sind die für einen offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

b) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

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 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).

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.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Februar 2019
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

, den __ . __ . ____

Der Rat der Gemeinde hat am __ . __ . ____ gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 4. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich im ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Billerbeck, den __ . __ . ____

....
Bürgermeister Schriftführerin

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom __.__.____

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Billerbeck, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom __.__.____

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Billerbeck, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom __.__.____

Der Rat der Gemeinde hat am__ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Billerbeck, den __ . __ . ____

....
Bürgermeister Schriftführer

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

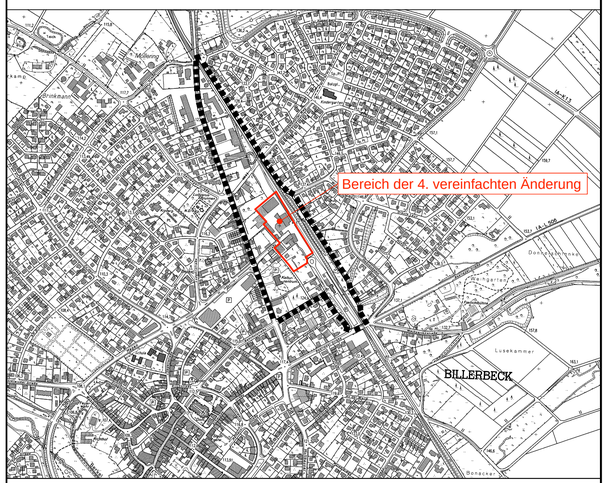
.....
Bürgermeister

STADT BILLERBECK

BEBAUUNGSPLAN

"DARFELDER STRASSE"

– 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	29.05.2019	
PL^{GR}	75 x 60	
BEARB.	Bo. / Vi.	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

NORDEN

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100
info@wolterspartner.de