

Zeichenerklärung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

M I Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
(s. Textliche Festsetzung Nr. 1)

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
H max: Maximale Baukörperhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
(s. Textliche Festsetzung Nr. 2 und 3)

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

6. Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zu erhaltende Einzelbäume

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Darfelder Straße"
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Altlastverdächtige Fläche gemäß § 3 Abs. 6 BBodSchG (siehe Hinweis 2)
Maßangabe in Meter

8. Bestandsdarstellungen

Flur 13
Flurnummer
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer (mit Angabe der Bestandshöhen in Meter über NHN)
geplanter Gebäudeabruch
Denkmal Einzelanlage
Höhen Kanaldeckel in Meter über NHN
Flächen mit Waldeigenschaft (siehe Hinweis Nr. 4)

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

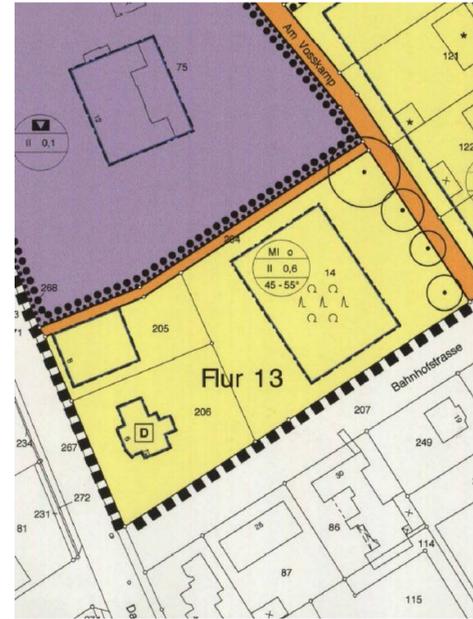
0° - 7° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ist im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 zulässige und nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind die höchstzulässigen Baukörperhöhen (... m ü. NHN) in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.
- Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) kann als Ausnahme nach § 31 Abs. 2 BauGB um bis zu 1 m zugelassen werden.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Zur Wahrung des historischen Ensembles sind Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen 0,25 m² nicht überschreiten. Pro Nutzungseinheit ist nur eine Anlage zulässig. Eine Ausnahme von der Lage und Menge ist nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich, wenn die Anlagen ein Eckgebäude betreffen, zur besseren Orientierung angebracht werden und sie in Form und Größe Rücksicht auf die Umgebung nehmen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Darfelder Straße“ Maßstab ca. 1 : 1000

Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

V1 Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind die Abbrucharbeiten im April oder September/Oktober außerhalb der Überwinterungs- bzw. Reproduktionsphase durchzuführen. Ein Abbruch in der Zeit von Mai bis August ist möglich, wenn durch vertiefende Kontrollen (Aus-Einflugkontrollen) zweifelsfrei nachgewiesen werden kann, dass keine Wochenstuben vorhanden sind. Kann der Gebäudeabriss während der Überwinterungsphase (November bis einschließlich März) nicht vermieden werden, so ist vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle auf Fledermausbesatz durchzuführen. Darüber hinaus wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

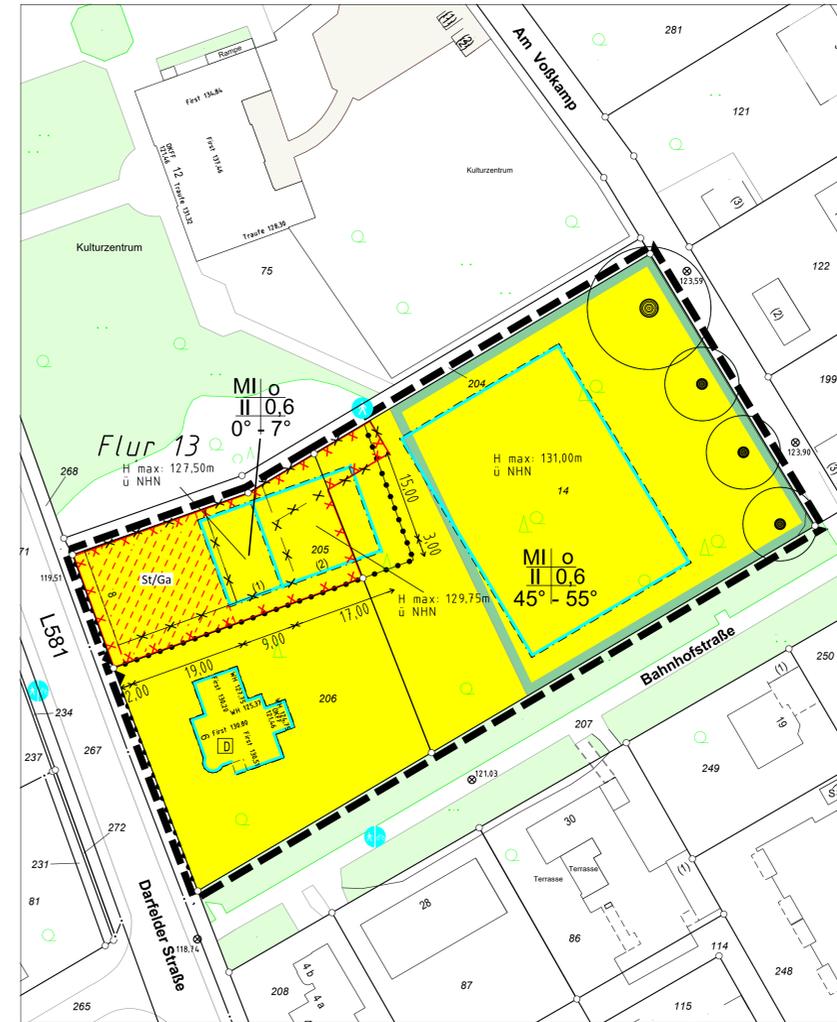
V2 Alle potenziellen Gebäudequartiere können prinzipiell ganzjährig von Fledermäusen genutzt werden. Die Mitarbeiter der mit den Abbrucharbeiten beauftragten Firma sind entsprechend auf die Problematik hinzuweisen und darauf hinzuweisen, dass die Arbeiten sofort einzustellen sind, sollten Fledermäuse während der Abbrucharbeiten entdeckt werden. Die fachgerechte Versorgung der Tiere ist sicherzustellen; hierzu muss eine fledermausfachkundige Person während der Abbrucharbeiten kurzfristig erreichbar sein. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld ist umgehend zu informieren und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

V3 Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A1 Für den potenziellen Verlust von Fledermauskoloniequartieren sind im Zuge des Gebäudeneubaus auf dem Grundstück insgesamt 6 Ersatzquartiere, und zwar 4 Ganzjahresquartiere und 2 Sommerquartiere zu schaffen. Die Quartiere sind an/in der Fassade oder mit entsprechender Einflugmöglichkeit im Gebäude vorzusehen. Bei der Anbringung ist nach Möglichkeit auf unterschiedliche Expositionen zu achten.

- Erste Erdbebewegungen sind rechtzeitig, (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48161 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Retterstr. 205, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§28 DsChG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.



5. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ Maßstab 1 : 500

Aufstellungsverfahren

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: Mai 2019) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld,

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Billerbeck, Die Bürgermeisterin Schriftführerin
Dirks Freickmann

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom ...

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit dem Entwurf der Begründung wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am ... für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Billerbeck, Die Bürgermeisterin Schriftführerin
Dirks Freickmann

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte mit Anschriften vom ...

Billerbeck, Die Bürgermeisterin
Dirks

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit dem Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Rates vom ... auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und zwar vom ... bis zum ... (einschließlich).

Billerbeck, Die Bürgermeisterin
Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom ...

Diese Bebauungsplanänderung ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie den §§ 7 und 41 GO NRW vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am ... als Satzung beschlossen worden. Es wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Billerbeck, Die Bürgermeisterin Schriftführerin
Dirks Freickmann

Hiermit fertige ich die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ aus.

Billerbeck, Die Bürgermeisterin
Dirks

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die Änderung des Bebauungsplanes 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 NRW wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Billerbeck, Die Bürgermeisterin
Dirks

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom ...

Hinweise

1. Denkmalschutz

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).

2. Altlasten

Bei Abbruch der Fabrikhalle und seiner Nebengebäude ist bei Erdarbeiten und vor Neubebauung im gekennzeichneten Bereich eine Begleitung durch einen anerkannten Sachverständigen notwendig. Der notwendige Untersuchungsumfang ist durch den Sachverständigen mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen, anfallender Bodenaushub ist vor seiner Entsorgung und Verwertung zu beproben und zu untersuchen.

3. Kampfmittel

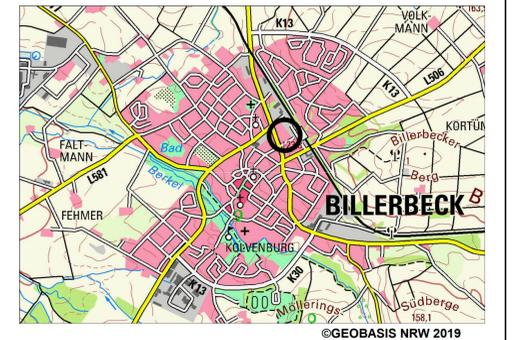
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei unverzüglich zu verständigen.

4. Forstwirtschaft

Bei einer Inanspruchnahme der Fläche mit Waldeigenschaft gem. § 60 Abs. 5 LFoG NRW wird gem. § 39 Abs. 3 LFoG NRW ein Ersatz erforderlich. Die Umwandlung bedarf nach § 39 Abs. 1 LFoG NRW der Genehmigung durch die Forstbehörde.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990-PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018- (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2018 (GV. NRW. S. 421) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz - (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502) - in der zurzeit geltenden Fassung -
- Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1980 - in der zurzeit geltenden Fassung -



Stadt Billerbeck

5. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“



Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen
Billerbeck, im August 2019



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom ...