

GEMEINDE BEELEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "WESTLICH GAFFELSTADT, 1. ERWEITERUNG", 1. Änderung



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW S. 142);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW S. 474).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- WA**
- 2 Wo**
- GRZ 0,4**
- GFZ 0,7**
- II**
- FHmax.**
- THmax.**
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- a) Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- b) Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
- = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche als Grünstreifen** s. textliche Festsetzung D.3.2
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
- 4.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.2 Straßenverkehrsflächen
- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radweg
- 5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
- 5.1 Öffentliche Grünfläche, Lärmschutzanlage
- 5.2 Öffentliche Grünfläche, Parkanlage
- 6. Flächen, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
- 6.1 Flächen für einen Lärmschutzwall, mit Bereichskennzeichnung I und II, s. textliche Festsetzung D.4.1
- 7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)**
- 7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), s. textliche Festsetzung D.5.1
- 7.2 Flächen mit der Bindung für die Erhaltung der standortheimischen Bäume und Gehölze (§ 9(1) Nr. 25 BauGB), s. textliche Festsetzung D.5.2
- 8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
- 8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
- 8.3 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
- 9. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**
- 9.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:
- a) Flachdach
- b) Satteldach/Krüppelwalmdach, z.B. 38° - 45° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegparzellen mit Flurstücknummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Gehölze und Gräben im Süden des Plangebietes, Einmessung: ÖbVI Grove, 11.01.2013
- Geplante Bebauung mit vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen, unverbindlich
- Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf
I.d.Nr.

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

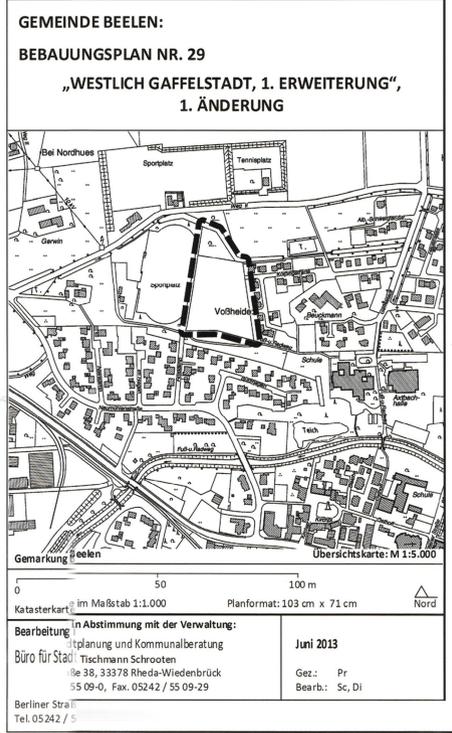
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA3 (§ 4 BauNVO) sind gemäß § 1(6) BauNVO die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind gemäß § 1(7) BauNVO Wohnungen (Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109) nur im Erdgeschoss zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO), hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße.
Berechnung des Bezugspunkts je Baugrundstück: Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg gemessen senkrecht gegenüber den Grundstückseckenpunkten auf der Straßenseite der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstückseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
- 2.2 Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (§ 9(1), 3) BauGB: Im gesamten Plangebiet muss die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (Sockelhöhe) mindestens 0,5 m über Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße liegen. Die Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück erfolgt nach textlicher Festsetzung D.2.1. Die maximale Sockelhöhe ist unter E.1.1 festgesetzt.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Garagen und Carports müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen zu wahren, der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke oder Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grünstreifen: Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nach § 12(6) und § 23(5) BauNVO auf den als Grünstreifen zu gestaltenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Planzeichen B.3.3) unzulässig; hiervon ausgenommen sind Einfriedungen.
- 4. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
- 4.1 Anlage eines Lärmschuttwalls: Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Bereichskennzeichnung I ist ein Lärmschutzwall mit einer wirksamen Schirmhöhe von 4,5 m über Gelände zu errichten. Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Bereichskennzeichnung II ist ein Lärmschutzwall mit einer wirksamen Schirmhöhe von 4,0 m zu errichten. Der Übergang zu dem Lärmschutzwall innerhalb der Fläche I ist fließend zu gestalten.
- 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)**
- 5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
Planungsziel: Entwicklung einer kombinierten Wald-/Waldmanteilabpflanzung.
Maßnahmen: Aufforstung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen. Empfohlene Arten: Arten des Eichen-Buchenwalds und des Traubeneichen-Erlen-Eschenwalds.
- 5.2 Innerhalb der Flächen mit Erhaltungsbindung (§ 9(1) Nr. 25 BauGB) gilt: Standortgerechte, heimische Bäume und Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/ 2002). Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen.
- 6. Aufschiebende bedingte Festsetzung (§ 9(2) Nr. 2 BauGB)**
- 6.1 Das Wohnen gemäß § 4 BauNVO ist im gesamten Plangebiet erst ab dem Zeitpunkt der Herstellung der wirksamen Schirmhöhe des gesamten Lärmschuttwalls gemäß D.4.1 zulässig.
- 7. Sonstige Festsetzungen**
- 7.1 Zuordnung von Sammel-Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1a) BauGB zu den Baugrundstücken und Verkehrsflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten bzw. auszugleichen sind: Den Wohnbaugrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet wird ein Anteil von 2.400 Biotoppunkten der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 29 gelegenen Maßnahme K77/M2 des Ökokontos der Gemeinde Beelen an der Neumühlenstraße, Flurstück 18, Flur 3.

E. Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW - örtliche Bauvorschriften -

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**
- 1.1 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf im gesamten Plangebiet 0,5 m über der Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück erfolgt nach textlicher Festsetzung D.2.1. Die minimale Sockelhöhe ist unter D.2.2 festgesetzt.
- 1.2 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind aus Mauerwerk, Putz, Holz und Holzwerkstoffen zulässig. Maximal 33% der Wandflächen dürfen in anderen Materialien ausgeführt werden. Glasuren und Engoben sind unzulässig. Lackierungen sind nur bei Holz- und Holzwerkstoffen zulässig.
- 1.3 Zulässige Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper sind in der Plankarte festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen- und -neigungen zulässig.
- 1.4 Dachgestaltung: Dachaufbauten/ Dachschritte
- a) Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° und steller sowie nur in einer Geschossebene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
- b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschritte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufentiefe nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge des Dachaufbaus/Dachschritts in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
- c) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
- 1.5 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausmaßen Dachform, Dachneigung (+/- 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem abgestimmten Architekturkonzept zugelassen werden.
- 2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den örtlichen Bauvorschriften**
- 2.1 Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.
- 2.2 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
- 2.3 Zuweiliger Verhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S.d. Bauvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

- 1. Bodenkennlinie:**
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder dem Amt für Bodenkundepflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 2. Altlasten:**
Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich die Altablagerung Nr. 4014/4 (ehemalige Mülklippe „Voßheid“). Eine Gefährdungsabschätzung ist im Zuge der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans Nr. 26 „Westlich Gaffelstadt“ durchgeführt worden (GEOscan GmbH, Oktober 2004). Im Ergebnis konnten dabei von der zu untersuchenden Altablagerung ausgehende Emissionen über die Pflanze, Boden, Grundwasser und Bodenluft in Richtung der nördlich bereits vorhandenen Bebauung oder aber in Richtung der südlich bzw. östlich geplanten Bebauung nicht festgestellt werden. Weiterhin sind nach den Untersuchungsergebnissen aufgrund der vorhandenen Abdeckung des Müllkörpers keine Geruchsemissionen zu erwarten. Die Altablagerung ist durch Grundwasserstandsmessstellen kontrolliert worden. Eine abschließende Überprüfung der Messstellen hat zwischen April 2008 und Mai 2009 stattgefunden und keine Hinweise auf Beeinflussungen des Plangebiets ergeben. Aus bodenschützerlicher Sicht bestehen deshalb keine Einwände gegen die 1. Erweiterung des Bebauungsplans (s. Schreiben des Kreises Warendorf vom 01.07.2008 sowie vom 14.08.2009).
Aus Vorsorgegründen sollten im Grundwasserabstrom der untersuchten Altablagerung und im Plangebiet keine Entnahmen des Grundwassers zum Zwecke der Nutzung dieses Wassers als Trink- oder Brauchwasser erfolgen.
Generell besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.



<p>Änderungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Beelen am 30.10.2012 beschlossen worden.</p> <p>Dieser Beschluss ist durch Aushang im Bekanntmachungskasten der Gemeinde Beelen und durch gleichzeitigen Hinweis auf der Internetseite www.beelen.de öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Beelen, den 27.06.2013</p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeisterin</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 25.03.2013 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch:</p> <p>öffentliche Auslegung</p> <p>Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von 03.04.2013 bis 17.04.2013</p> <p>Beelen, den 27.06.2013</p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeisterin</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 18.04.2013 hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 29.04.2013 bis 29.05.2013 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.04.2013 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.</p> <p>Beelen, den 27.06.2013</p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeisterin</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Diese Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Gemeinde Beelen gemäß § 10(1) BauGB am 20.06.2013 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Beelen, den 27.06.2013</p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeisterin</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist vom 01.07.2013 bis zum 09.07.2013 einschließlich durch Aushang im Bekanntmachungskasten der Gemeinde Beelen und gleichzeitig durch den für die Bekanntmachung erforderlichen Hinweis auf der Internetseite www.beelen.de gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird.</p> <p>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-Änderung in Kraft getreten.</p> <p>Beelen, den 10.07.2013</p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeisterin</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990.</p> <p>Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenheitskarte vom Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.</p> <p>Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf I.d.Nr.</p>
---	--	--	---	---	---