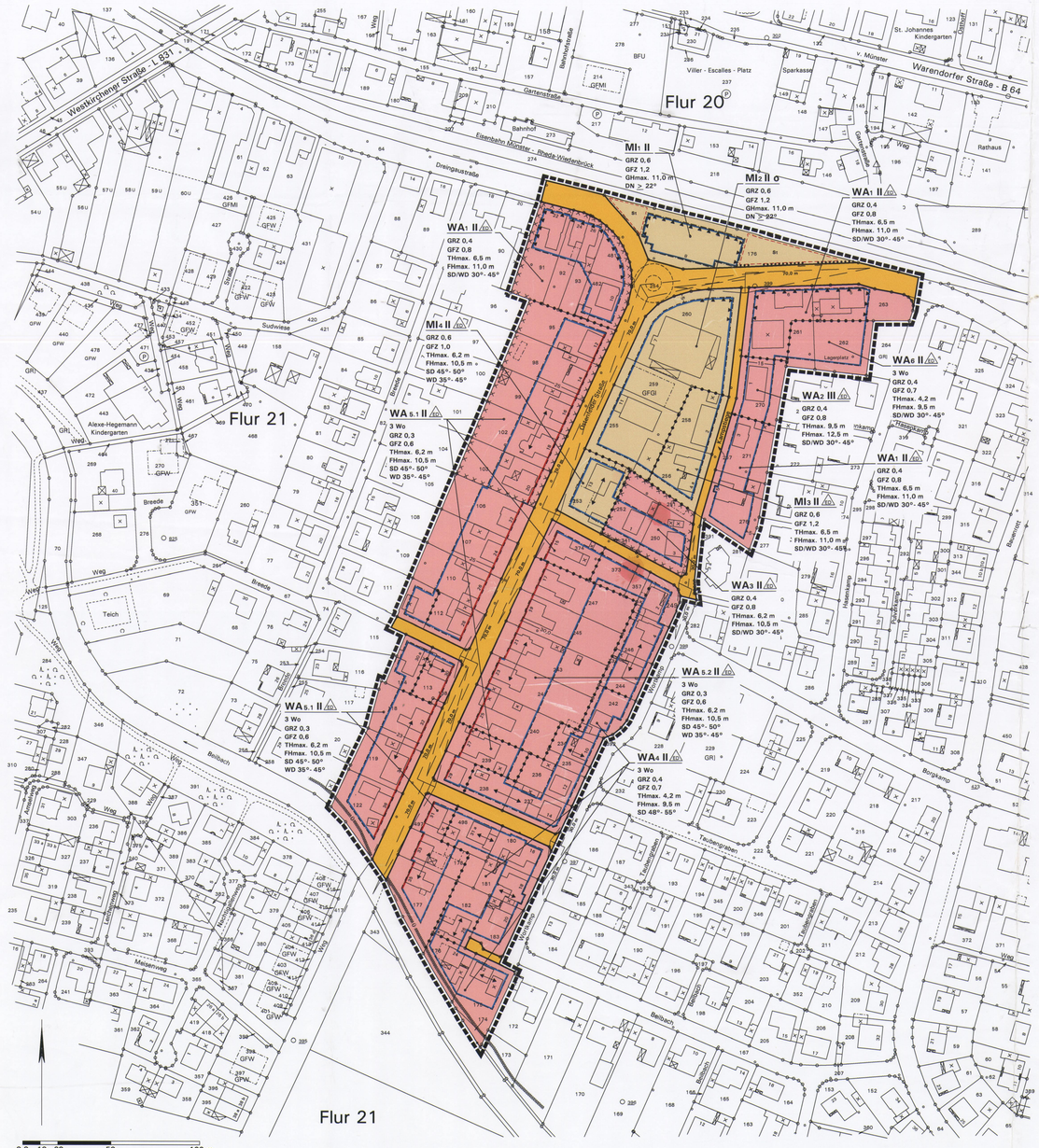
GEMEINDE BEELEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 25 *"OSTENFELDER STRASSE"*



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß § 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3(3) BauGB	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3(3) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Beelen am *19.12.2002* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *17.01.03* im Amtsblatt des Kreises Warendorf bekanntgemacht worden.	Nach öffentlicher Bekanntmachung am *26.03.2004* im Amtsblatt des Kreises Warendorf wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: *öffentliche Auslegung vom 29.03.2004 bis 28.04.2004* Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *24.03.2004* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom *18.11.2004.* durch *Bau- und Planungsausschuss* Nach öffentlicher Bekanntmachung am *21.01.2005* im Amtsblatt des Kreises Warendorf hat der Entwurf mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom *31.01.2005* bis *28.02.2005* öffentlich ausgelegen.	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom *11.04.05* durch *Bau- und Planungsausschuss* Nach öffentlicher Bekanntmachung am *08.07.05* im Amtsblatt des Kreises Warendorf hat der Entwurf mit Begründung gemäß § 3(3) BauGB vom *18.07.05* bis *17.08.05* öffentlich ausgelegen.	Der Bebauungsplan wurde als Satzung gemäß § 10(1) BauGB mit Begründung gemäß § 3(3) BauGB vom *30.01.2006* bis *13.02.2006* öffentlich ausgelegen.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Beelen gemäß § 10(1) BauGB am *27.03.2006* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *26.05.2006* im Amtsblatt des Kreises Warendorf durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sowie § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.	Planunterlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Stand 13.03.2002) Die digitale Grundlage wurde bereitgestellt vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Spitthöver und Jungemann.
Beelen, den *16.07.2006* IV. Tellmann Bürgermeisterin	Beelen, den *26.07.2006* IV. Tellmann Bürgermeisterin	Beelen, den *26.07.2006* IV. Tellmann Bürgermeisterin	Beelen, den *26.07.2006* IV. Tellmann Bürgermeisterin	Beelen, den *26.07.2006* IV. Tellmann Bürgermeisterin	Beelen, den *26.07.2006* IV. Tellmann Bürgermeisterin	Beelen, den *26.07.2006* IV. Tellmann Bürgermeisterin	

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), hier unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gem. § 233(1) und § 244(1) BauGB;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S.256); in der z.Zt. geltenden Fassung;

Landeswassergesetz (LWG NRW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 926); in der z.Zt. geltenden Fassung;

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

B. Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA — **Allgemeines Wohngebiet, WA1-WA5 (§ 4 BauNVO)**

MI — **Mischgebiet, MI1-MI4 (§ 6 BauNVO)**

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

GRZ 0,4 — **Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß,** z.B. 0,4

GFZ 0,7 — **Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß,** z.B. 0,7

II — **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß,** z.B. 2

Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe (§16 i.V.m. § 18 BauNVO):

FHmax. 10,5 m — **- maximal zulässige Firsthöhe in Meter** (= Oberkante First), z.B. 10,5 m

THmax. 6,2 m — **- maximal zulässige Traufhöhe in Meter** (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut), z.B. 6,2 m

GHmax. 11,0 m — **- maximal zulässige Gebäudehöhe** (= oberster Dachabschluss, auch Oberkante Attika), z.B. 11,0 m

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o — **offene Bauweise (§ 22 BauNVO)**

offene Bauweise (§ 22 BauNVO), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

=> durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich

=> durch **Baulinien** umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksflächen

3 Wo — **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Maximale 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. sowie Bindungen für die Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Erhalt der Heckenstruktur

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

St — **Stellplatzanlage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Kennzeichnung der Baugrenzen in deren Bereich Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich sind (siehe textl. Festsetzung D.4.).

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße

Maßangabe in Meter

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in Plankarte bzw. Nutzungsschablone:
- Satteldach mit Dachneigung (Krüppelwalm unzulässig), z.B. 30°- 45° Dachneigung
- Walmdach mit Dachneigung, z.B. 30°- 45° Dachneigung
- geneigte Dächer (Krüppelwalm unzulässig), mit Dachneigung ab 22°

SD 30°- 45°
WD 30°- 45°
DN > 22°

9. Kennzeichnung (§ 9 (5) BauGB)

Kennzeichnung der durch mögliche Gewerbelärmeinwirkungen vorbelasteten Wohnbaugrundstücke (siehe Hinweis F.2.)

10. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Überschwemmungsgebiet
(vorläufiges Überschwemmungsgebiet am Beibach, StUA Münster November 2003)

HQ 100

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

262 — **vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**

vorhandene Gebäude

mögliche Umgestaltung in einen Kreisverkehrsplatz

Definition *Vorparten:* Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen *zwischen* Gebäudeaußenwänden *und* Verkehrsflächen – halboffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen/-linie mit einem Abstand der Baugrenzen/-linien und Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten).
hier: *Prinzipskizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten* WG.

Straße

Definition *Zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet* = alle Gebäudeteile im Bereich zwischen der jeweiligen zur Erschließung der Grundstücke bestimmten öffentlichen Verkehrsfläche und der hinteren Gebäudekante des Hauptbaukörpers. Dazu zählt nicht die dem rückwärtigen Grundstücksbereich zugewandte Dachfläche bei traufständigen Gebäuden.
hier: *Prinzipskizze* mit Abgrenzung zum rückwärtigen Gartenbereich

I. Ausfertigung

~~Es wird bescheinigt, dass diese Planausfertigung mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt.~~
~~II. Ausfertigung (Genehmigung)~~ *26.07.2006*
IV. Tellmann
Bürgermeisterin

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1-WA5 (§ 4 BauNVO) sind gemäß § 1 (6) BauNVO die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3, 4 und Nr. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 In den Mischgebieten MI1-MI4 (§ 6 BauNVO) sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 6 (1) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

1.3 In den Mischgebieten MI1-MI4 ist gemäß § 1 (6) BauNVO die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

1.4 In den Mischgebieten MI1-MI4 sind gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe, deren Angebot zu nicht nur unwesentlichen Anteilen aus Gütern sexuellen Charakters besteht (wie z.B. Sex-Shops, Videotheken mit diesem Angebot) ausgeschlossen.

1.5 Neben einer MI-Nutzung sind gemäß § 1 (10) BauNVO Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen des im MI2 auf den Flurstücken Nr. 255 und 259 ansässigen Gewerbebetriebes (Baubetrieb einschließlich Großhandel mit Baustoffen und Bauelementen, Ostenfelder Straße Nr. 11) allgemein zulässig, wenn die nach Hinweis F.2 oder in den nicht als vorbelastet gekennzeichneten Gebieten nach TA Lärm einzuhaltende Wohnruhe in den umliegenden Wohn- und Mischgebieten gewährleistet wird. Ggf. sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Als Ausnahme sind Nutzungsänderungen zulässig, soweit die Nachfolgenutzungen auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zugelassen werden können.

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):
Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der vorhandenen, fertig ausgebauten Erschließungsstraße;
Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (Ok Fahrbahnrand/ Gehweg) der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
Im WA4 gilt der Anschlusspunkt an die öffentliche Verkehrsfläche.

2.2 Im WA4 kann als Ausnahme bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand bei einer Dachneigung von 30°- 40°eine Traufhöhe von maximal 6,2 m und Firsthöhe von maximal 10,5 m zugelassen werden.

2.3 Im WA1, WA5.1, WA5.2, MI1, MI4 kann als Ausnahme bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand ein 3. Vollgeschoss im Dachraum zugelassen werden, soweit hier bereits im Altbestand ein 3. Vollgeschoss vorhanden war.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Im WA5.1, WA5.2 können als Ausnahme Fassadenteile bis 5 m Breite, die der Gliederung des Baukörpers dienen, bis max. 1 m von der Baulinie vor- bzw. zurückspringen.

3.2 Einschränkung nach § 23 (5) BauNVO für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im WA4, WA5.1 und WA5.2: diese sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze/-linie nicht zulässig.

3.3 Einschränkung nach § 23 (5) BauNVO für Garagen, Carports und Stellplätze:
a) In den Allgemeinen Wohngebieten und im MI3 / MI4 müssen Garagen u. Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m gegenüberliegende von Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand hiervon zu wahren, der nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit Fassadenbegrünungen zu bepflanzen ist.
b) Im MI1 sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in der festgesetzten Stellplatzanlage zulässig. Garagen sind unzulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB), siehe auch F.1

4.1 Im WA1/MI1/MI2 ist bei Errichtung, Nutzungs- oder baulicher Änderung von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, und Büroräumen o.Ä. ein innenpegel von Li ≤ 40/30 dB(A) tags/nachts für Aufenthaltsräume in Wohnungen bzw. Li ≤ 40 dB(A) tags für Büroräume o.Ä. einzuhalten. An den gekennzeichneten Baugrenzen/-Fassadenteilen sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. An Krankenräume und ähnliche sensible Räumlichkeiten sind – soweit sie im WA1/MI1/MI2 vorgesehen werden - weitere erhöhte Lärmschutzanforderungen gemäß DIN 4109 zu stellen. Ggf. sind bei Errichtung, Nutzungs- oder baulicher Änderung von Kinderzimmern und Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit nicht eine ausreichende Lüftung von der lärmabgewandten Seite möglich ist.

4.2 Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
Hinweis: Der ausreichende Schallschutz ist bei Errichtung, Nutzung- oder baulicher Änderung im Anzeige- /Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).
Hinweis: Die Bepflanzung (seitliche und vordere) auf den privaten Grundstücken im Zufahrtsbereich privater Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche darf über eine Länge von mindestens 2 m nicht höher als 0,8 m sein, damit eine ausreichende Übersicht vorhanden ist.

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA5.2 wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.100 m² festgesetzt (§ 9(1) Nr.3 BauGB).

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1. Höhenentwicklung

in allen Baugebieten:

a) Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) der Gebäude darf 0,60 m über der Oberkante der vorhandenen, fertig ausgebauten Erschließungsstraße (Ermittlung des Bezugspunktes siehe D. Pkt. 2) nicht überschreiten.

1.2 Dachform, Dachneigung

in allen Baugebieten:

a) Vorgegebene **Dachformen und Dachneigungen** der Hauptbaukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in der Plankarte. Bei Anbauten an den überplanten Altbestand ist zusätzlich die vom Altbestand, an den angebaut werden soll, vorgegebene Dachneigung zulässig.
Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.
Krüppelwalmdachformen sind in allen Baugebieten nicht zulässig.

b) Im WA1, WA2 und MI3 können als Abweichung bei eingeschossiger Bauweise darüber hinaus Pultdächer zugelassen werden.

c) Im MI1 / MI2 ist für eingeschossige, rückwärtige Betriebsgebäude und Anbauten auch ein Flachdach zulässig.

1.3. Dachgestaltung, Dachaufbauten

in allen Baugebieten:

a) **Dachaufbauten** sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

b) **Dachaufbauten** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

c) Alle **über der Traufe angeordneten Bauteile** wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten (gemessen jeweils an der breitesten Ausdehnung); Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

d) **Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst. Ausgenommen davon sind Anbauten (auch versetzei in Verlängerung der Firstrichtung (siehe 1.5).

Darüber hinaus im WA4, WA5.1 und WA5.2:

a) Die Ausnahme von Garagen sind als unglasiertes Mauerwerk, Putz, Holz oder Holzwerkstoffe auszuführen. Maximal 33% der Wandflächen dürfen in anderen Materialien ausgeführt werden.

2.2 Privater Freiraum, Einfriedungen

in den Allgemeinen Wohngebieten und MI3:

a) **Vorgärten** sind mit Ausnahme der Zuwegungen, zulässiger Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten; sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder genutzt werden.

b) In **Vorgärten** entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig.

3. Abweichungen

Als Abweichung kann bei Reparatur-/Instandsetzungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle des überplanten Altbestandes, bei vor Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhandenen Garagen, Carports und Stellplätzen sowie gärtnerischen Maßnahmen eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, auch wenn dies den Regelungen dieser örtlichen Bauvorschriften widerspricht, zugelassen werden. Dies gilt ebenso für das Beenden vor Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnener Maßnahmen.

4. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften

4.1 In Zweifelsfällen bei Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

4.2 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

4.3 Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

1.5 Anbauten, Quergebäude, Vorbauten

in WA4, WA5.1 und WA5.2:

a) Bei **Anbauten** an die bestehende Gebäudesubstanz in Verlängerung der Firstrichtung sind Höhensprünge in der First- und Traufhöhe sowie schmalere Anbauten und der seitliche Versatz zulässig. Dachneigung sowie Sockelhöhe des bestehenden Gebäudes sind aufzunehmen.

b) Für Anbauten als **Quergebäude** gilt die Dachneigung gemäß Planeintrag.

c) Für die Gestaltung der Außenwände gilt die Festsetzung 1.4 entsprechend.

d) Als Abweichung können bei **Anbauten**, die nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sind, Verschleppungen des bestehenden Daches sowie Flachdächer bei maximal einem Vollgeschoss zugelassen werden.

e) Die Gesamtlänge der **Vor- und Rücksprünge** sowie **Erker** ist auf 1/3 der Gesamtlänge des Hauptbaukörpers zu beschränken, sie dürfen einen Abstand von 1,25 m zur Hauptfassade nicht überschreiten. Dies gilt nur bei einer Ausrichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche.

1.6 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:

in allen Baugebieten:

a) Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

1.7 Gestaltung von Werbeanlagen in den Mischgebieten:

a) Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig.

b) Von Gebäudedecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, ½ der Gebäudebreite nicht überschreiten.

c) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (grell: z.B. signalgelb, -rot, -weiß etc. (RAL 1003, 2010, 3001, 4008, 8003 etc.) oder leuchtgelb, -orange, -rot etc. (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 etc.)).

d) Freistehende Werbeanlagen sind in einer maximalen Höhe von 3 m und Breite bzw. Tiefe von 1 m zulässig.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Garagen, Carports, Stellplätze

in allen Baugebieten:

a) Sammelstellplätze mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) wie Eiche, Eberesche, Feldahorn oder Buche pro 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Anpflanzungen neben und zwischen den Standplätzen.

Darüber hinaus im WA4, WA5.1 und WA5.2:

a) Die Ausnahme von Garagen sind als unglasiertes Mauerwerk, Putz, Holz oder Holzwerkstoffe auszuführen. Maximal 33% der Wandflächen dürfen in anderen Materialien ausgeführt werden.

2.2 Privater Freiraum, Einfriedungen

in den Allgemeinen Wohngebieten und MI3:

a) **Vorgärten** sind mit Ausnahme der Zuwegungen, zulässiger Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten; sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder genutzt werden.

b) In **Vorgärten** entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig.

3. Abweichungen

Als Abweichung kann bei Reparatur-/Instandsetzungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle des überplanten Altbestandes, bei vor Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhandenen Garagen, Carports und Stellplätzen sowie gärtnerischen Maßnahmen eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, auch wenn dies den Regelungen dieser örtlichen Bauvorschriften widerspricht, zugelassen werden. Dies gilt ebenso für das Beenden vor Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnener Maßnahmen.

4. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften

4.1 In Zweifelsfällen bei Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

4.2 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

4.3 Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

1. Hinweis auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm i.S.d. § 9 (5) BauGB:
Die Wohn-/Mischgebiete an Ostenfelder Straße und Dreingaustraße sind nach dem vereinfachten Schätzverfahren des Anhangs zur DIN 18005 durch Verkehrslärm (Straße/Schiene) vorbelastet.

- Im WA4 und WA5.2 werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Anhangs zur DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts für Allgemeine Wohngebiete bzw. 60/50 dB(A) für Mischgebiete überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Mischgebiete, in denen höheren allgemein zulässig ist, werden eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB werden gewahrt.
- Im WA1/MI1/MI2 werden tags/nachts die schalltechnischen Orientierungswerte des Anhangs zur DIN 18005 für Allgemeine Wohn-/Mischgebiete ebenfalls überschritten. Zudem die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete überschritten. Der Situation wird durch passiven Schallschutz Rechnung getragen. (vgl. textliche Festsetzung D.4.).

Es wird empfohlen, bei Errichtung, Nutzungs- oder baulicher Änderung Wohnaußenbereiche (Garten, Balkone) soweit möglich- von den Verkehrswegen (Osterfelder Straße, Dreingaustraße, Bahn) abgewandt zu errichten.

2. Kennzeichnung des vorbelasteten Bereiches nach § 9 (5) BauGB durch mögliche Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm:
Die bestehende und neu hinzukommende Wohnbebauung hat die Gemengelage mit dem mit Miz an der Ostenfelder Straße Nr. 11 auf den Flurstücken Nr. 255 und 259 ansässigen Gewerbebetrieb (Baubetrieb Vögeler Johann GmbH & Co einschließlich Großhandel mit Baustoffen und Bauelementen) zu berücksichtigen. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Es besteht kein Schutzanspruch wie in dung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Es besteht kein Schutzanspruch wie in einem Wohngebiet auf der „grünen Wiese" sondern eine Vorbelastung für die Wohnnutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme.
Die Geräuschvorbelastung durch den Gewerbebetrieb überschreitet in den gekennzeichneten Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA3, WA5) die idealtypischen Tagwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)) bis hin zu Mischgebietswerten von 60 dB(A) tags. In den gekennzeichneten Bereichen liegen die Tagwerte im Rahmen von Mischgebieten, in denen Wohnen ohne Einschränkungen zulässig ist. Dieses MI-typische Schutzniveau wird in diesen Bereichen als Vorbelastung zugrunde gelegt.
Die idealtypischen Nachtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) sind einzuhalten.

3. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten.

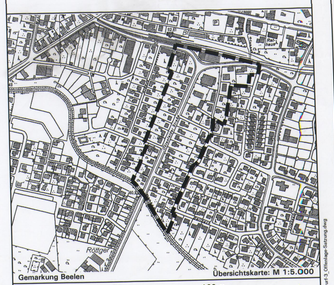
4. Altlasten: In dem beim Kreis geführten Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen ist ein Altstandort am nördlichen Rand (Flurstück Nr. 176) innerhalb des Plangebietes ausgewiesen. Dabei handelt es sich um die ehemalige Molkerei. Die Gebäude werden heute von einer Einzelhandelskette genutzt.
Durch die Auswertung verschiedener Akten wurde durch die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises eine historische Recherche durchgeführt. Dabei hat sich der Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche nicht bestätigt. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht aus Sicht der Fachbehörde nicht. Eine Kataster-Ausnahme ist nicht erforderlich. Vor Abbruch der Gebäude, Tiefbauarbeiten o.Ä auf dem Flurstück Nr. 176 sind weitere Einzelheiten mit dem Kreis als Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.
Unabhängig davon 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.

5. Überschwemmungsgebiet des Beibaches: Im Überschwemmungsgebiet des Beibaches sind u. a. das Errichten oder Versetzen der Erdoberfläche, das Errichten und Verändern von Anlagen und das Lagern oder Ablagern von Stoffen verboten (§ 113 Abs. 1 und 3 Landeswassergesetz).

6. Bombenblindgänger: Kampfmittelfunde können nie völlig ausgeschlossen werden. Wrobt bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst sowie die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen.

7. Bauschutzbereich: Bauvorhaben, Antennen o.Ä. mit Bauhöhen über 30 m sind der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 301054, 40410 Düsseldorf zur Einzelfallprüfung zuzuleiten.

GEMEINDE BEELEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 25
"OSTENFELDER STRASSE"



0 50 100 m — Nord
Maßstab: 1:1.000 Planformat: 134 cm x 85 cm

Planbearbeitung:	Satzung 03/2006
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - R. Nagelmann und D. Tischmann - Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/550929	Bearb.: Bu/Na/Sc Gez.: Pr

Stand: 02.03.2006 Z:\Entwurf\1-Offentlage-Satzung.dwg