

**Bebauungsplan**  
 "Pohlstadt - Tich 4, 4a" 3. Erweiterung  
 GI III a  
 0,8 (2,0)  
 H. max. = 12,0 m  
 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - V,

**Bebauungsplan**  
 "Pohlstadt - Tich 4, 4a" 3. Erweiterung  
 GE III a  
 0,8 (2,0)  
 H. max. = 12,0 m  
 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - V,

**GI a 0,8**  
 H. max. = 12,0 m  
 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - V, Nr. 1 - 153  
 Ausschluss von Arbeitsplätzen mit dauerndem Aufenthalt (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

**GI a 0,8**  
 H. max. = 12,0 m  
 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - V, Nr. 1 - 153

**Bebauungsplan**  
 "Pohlstadt - Tich 4, 4a" 3. Erweiterung  
 GE III a  
 0,8 (2,0)  
 H. max. = 12,0 m  
 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - V,

**Bebauungsplan**  
 "Pohlstadt 5 und Erweiterung"  
 GI III a  
 0,8 (9,0)  
 max. Traufhöhe = 15,0 m  
 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - IV,

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
 FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
 GI Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 2, 3 und 5

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
 0,8 Grundflächenzahl  
 H max = Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
 a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 5  
 Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - LW landwirtschaftliche Wegefläche
  - mögliche Einfahrt
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**

- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- Private Grünfläche

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

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (9) BauGB**

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 114 Vorhandene Flurstücksnummer
- ~ ~ ~ ~ Grenze des Überschwemmungsgebietes
- ~ ~ ~ ~ Wasserschutzgebiet III B "Vohren / Dackmar"
- ■ ■ ■ Wasserfläche gem. § 31 WHG

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).  
 § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.  
 §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NW S. 969), in der zuletzt geänderten Fassung.  
 § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.  
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), in der zuletzt geänderten Fassung.  
 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) in der zuletzt geänderten Fassung.  
 Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.

**TEXT**

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO**  
 a) Das Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.  
 b) Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.  
 § 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)  
 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandsfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.  
 c) Ausnahmsweise sind im Industriegebiet Anlagen zur Nutzung von Windenergie als selbständige Anlagen zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO**  
 a) Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit ortskernbedeutsamen Sortimenten gem. Einzelhandelsverlass vom 20.06.1996 (MBl. NW. 1996 S. 922), Teil A und B ausgeschlossen.  
 Das sind:  
 Teil A  
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation  
 - Kunst, Antiquitäten  
 - Blumen  
 - Baby-, Kinderartikel  
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe  
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren  
 - Foto, Optik  
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe  
 - Musikinstrumente  
 - Uhren, Schmuck  
 - Spielwaren, Sportartikel  
 - Lebensmittel, Getränke  
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren  
 Teil B  
 - Teppiche (ohne Teppichboden)  
 - Campingartikel  
 - Fahrrad- und Zubehör, Motor  
 - Tiere und Tierhaltung, Zoartikel  
 oder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Ortskernen angeboten werden.  
 b) Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktionsbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muß dabei deutlich überwiegen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**  
 Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**  
 a) Die Baukörperhöhe (Firsthöhe) wird im Industriegebiet mit maximal 12,0 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße, i.d.F. die Oberkante der nördlich verlaufenden Straße Tich.  
 b) Eine 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. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.  
 c) Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen kann für Windkraftanlagen ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die maximal zulässige Gesamthöhe der Anlagen beträgt 100,0 m. Bezugspunkt ist die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße, i.d.F. die nördlich verlaufende Straße Tich.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO**  
 Auf den Industriegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
- Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
 Im westlichen Plangebietsbereich sind im Abstand von 100 m zur Ver- und Entsorgungsfläche Arbeitsplätze, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**  
 a) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.  
 b) Innerhalb der privaten Grünfläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist zusätzlich zur flächendeckenden Begrünung mit bodenständigen Gehölzen in einem unregelmäßigen, mittleren Abstand von 20 m ein bodenständiger Laubbaum I. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen.  
 c) Alle gemäß zeichnerischer und/oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.  
 d) Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- Gem. § 9 (1a) BauGB**  
 Die im Plangebiet festgesetzte "Private Grünfläche" entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit der überlagernden Festsetzung "Fläche zur Anpflanzung" wird dem Eingriffsverursacher "Ver- und Entsorgungsfläche - Kläranlage" als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die festgesetzte "Fläche zur Anpflanzung" im "Industriegebiet" wird dem Eingriffsverursacher "Industriegebiet" als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die externen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Axtbach-Renaturierungsprogramms werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

**HINWEISE**

- DENKMÄLER**
- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröcherweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
  - Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-255) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturhistorische 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).
  - Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

**KAMPFMITTELVERKÖMMEN**  
 Die vorhandenen Luftbilder lassen keine konkreten Hinweise auf Kampfmittelwirkungen erkennen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

**PFLANZGEBOT**  
 Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

**BAUGRUNDUNTERSUCHUNG**  
 Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die Axtbach-Niederung sind vor Inangriffnahme von Baumaßnahmen für jedes Gebäude gezielt Bodenuntersuchungen zur Bestimmung der Baugrundbeschaffenheit durchzuführen.

**WASSERSCHUTZGEBIET**  
 Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet "Vohren / Dackmar", Schutzzone III B. Wassergefährliche Betriebe sind danach unter Auflagen genehmigungspflichtig, zusätzliche Anforderungen an die Lagerung wassergefährdender Stoffe entstehen nicht.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.  
 Beelen, den

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.  
 Beelen, den

Der Rat der Gemeinde hat am 13.03.2001 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 06.04.2001 ortsüblich im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 14 vom 12.04.2001 öffentlich bekannt gemacht worden.  
 Beelen, den 17.04.2001  
 Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 23.04.2001 bis 21.05.2001 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Der Zeitraum der Beteiligung wurde im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 14 vom 12.04.2001 öffentlich bekannt gemacht.  
 Beelen, den 22.05.2001  
 Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat am 27.08.2001 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
 Beelen, den 28.08.2001  
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17.09.2001 bis 16.10.2001 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Der Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 35 vom 07.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Beelen, den 17.10.2001  
 Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat am 19.11.2001 beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - gem. § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB zu ändern.  
 Beelen, den 20.11.2001  
 Bürgermeister

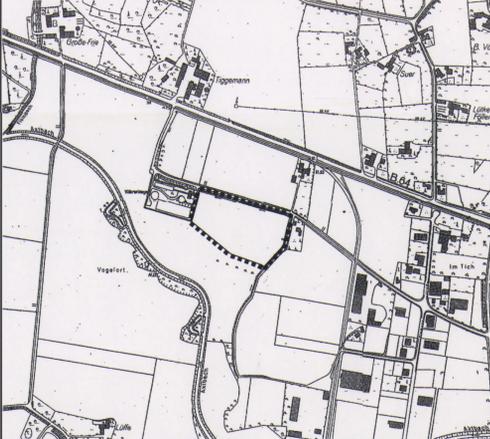
Der Rat der Gemeinde hat am 19.12.2001 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
 Beelen, den 20.12.2001  
 Bürgermeister

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 19.04.2002 im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 18 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan ist am 19.04.2002 Rechtskraft erlangt.  
 Beelen, den 22.04.2002  
 Bürgermeister

**GEMEINDE BEELLEN**

**BEBAUUNGSPLAN "POHLSTADT/TICH 4, 4a"**

**5. ERWEITERUNG/ERGÄNZUNG**



PLANÜBERSICHT (ohne Maßstab)

DATUM	19.12.2001	NORDEN
PL	123 x 60	
BEARB.	Vi. / Bo.	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	
BÜRGERMEISTER	PLANBEREITUNG: WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DAKUPFER STRASSE 15 48643 COSFELD TELEFON 02541/948-0 FAX 02541/948-10	