Die in roter Farbe eingetragenen Änderungen und Ergänzungen erfolgten gemäß Ratsbeschluß vom 28.05.1990 aufgrund eingegangener Anregungen und Bedenken.

Beelen, den 28.5. 1990

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Beelen hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1-5) BauGB am 01.02.1989 beschlossen. Der Beschluß ist öffentlich bekannt gemacht worden am 24.02.1989.

Beelen, den 24.2.89

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 07.08.1989 bis 18.08.1989 einschließlich durchgeführt worden.

Beelen, den 21.8.89

Der Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat nach Beschluß des Rates der Gemeinde Beelen vom 01.02.1990 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.02.1990 bis 26.03.1990 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Beelen, den 27.3.90

Der Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Beelen am 28.05.1990 als Satzung beschlossen worden; die Begründung hatte an der Beschlußfassung teil.

Beelen, den 28.5.90

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 (1) BauGB angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 (3) BauGB wird nicht geltend gemacht.
Az 35.2.1-5205-38/90

Münster, den 27. AUG. 90

Der Regierungspräsident
i.A.

Oberregierungsbaurat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung zu jedermanns Einsicht ist gem. § 12 BauGB am 31.08.1990 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Beelen, den 31.08.1990

Der Gemeindedirektor

Die Planunterlage läßt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen. Die Planunterlage hat den Stand vom 10.02.1989.

Warendorf, den 28.05.1990

KREIS WARENDORF – KATASTERAMT

KOVR

Dieser Bebauungsplan wurde vom Bauamt / Planungsabteilung des Kreises Warendorf entworfen.

Warendorf, den 01.02.1990

Der Oberkreisdirektor
Bauamt / Bauleitplanung i.A.

Si.-Bl. (Silge) Dipl.-Ing.

FESTSETZUNGEN -ZEICHEN-
gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE^E – GEWERBEGEBIET (eingeschränkt), gem. § 8 BauNVO (s. Festsetz.Text Ziff. 1)
- z.B. AK VII – Abstandsklasse, z.B. VII, (s. Festsetz.Text Ziff. 1)
- z.B. UZ1-161 – Unzulässige Betriebsarten, z.B. Ziff. 1 - 161 der Betriebsartenliste und ähnliche, (s. Festsetz.Text Ziff. 1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. III – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze, Z, (s. Festsetz.Text Ziff. 2)
- z.B. 0,8 – Grundflächenzahl, GRZ
- z.B. (2,0) – Geschoßflächenzahl, GFZ

BAUWEISE/-LINIEN/-GRENZEN

- a – andere Bauweise (s. Festsetz.Text Ziff. 3)
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (s. Festsetz.Text Ziff. 4)

BEGRENZUNGSLINIEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.: 4 b, "POHLSTADT II"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.: 4/4 a, "POHLSTADT/TICH"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Abstandsklassen

VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

- Flächen oder Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität, Umformerstation
- 10 KV-EK – 10 KV-Erdkabel der VEW AG
- 10 KV-FL – 10 KV-Freileitung der VEW AG mit beidseitigem Schutzstreifen

GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen
- Grünanlage/Rasen

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT*

- Wasserflächen *s. Festsetz. Text Ziff. 5
- Böschung Wasserlauf/Axtbach Begrenzungslinie
- W – Grünfläche als Bestandteil der Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

- Flächen für Aufschüttungen, H = Höhe über natürlichem Gelände

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

- Flächen für die Landwirtschaft

Fortsetzung siehe oben rechts

FESTSETZUNGEN -ZEICHEN-
gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB (Forts.)

VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH *

- Böschung, Grünstreifen, Geh- u. Radweg, Trennstreifen, Fahrstreifen, Fahrstreifen, Bankett, Böschung *s. Festsetz. Text Ziff. 5
- F+R – Geh- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Grundstücksanschluß an die Verkehrsfläche
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- V – Verkehrsgrün im Sinne von § 127 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB
- P – Öffentliche Parkfläche
- Bahnanlagen der Deutschen Bundesbahn
- freizuhaltende Sichtflächen (s. Festsetz.Text Ziff. 6)
- Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers, (Böschungen)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- mit Leitungsrecht -L- belastete Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Pfg – Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung, (s. Festsetz.Text Ziff. 7)
- Pfg – Pflanzgebot für hochstämmige Einzelbäume/Baumgruppen, (s. Festsetz.Text Ziff. 7)
- Pfb – Pflanzbindung für die Erhaltung von flächenhaftem Baum-/Strauchbestand (s. Festsetz.Text Ziff. 8)
- Pfb – Pflanzbindung f.d. Erhaltung von Einzelbäumen/Baumgruppen (s. Festsetz.Text Ziff. 8)
- von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen gemäß § 113 Abs. 1 u. 2 LWG
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (s. Festsetz. Text Ziff. 9)

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 BauO NW

GESTALTUNG -ZEICHEN-

- D0°-35° – Zulässige Dachneigung, z.B. 0° - 35°, + 3° Differenz

GESTALTUNG -TEXT-

a) Im Gewerbegebiet sind Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zugelassen; sie dürfen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zwischen den Einfriedigungen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Anpflanzungen durch heimische Bäume und Sträucher gemäß Fests.Text Ziff. 7 vorzunehmen.

FESTSETZUNGEN -TEXT-
gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

VORBEMERKUNG:

Soweit diese 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4/4 a "POHLSTADT/TICH" nichts anderes aussagt, behalten die Festsetzungen und Darstellungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weiterhin ihre Gültigkeit.

1. Das im Bebauungsplan ausgewiesene GEWERBEGEBIET -GE^E- wird nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO auf die Abstandsklassen V bis VIII eingeschränkt. Die in die jeweiligen Abstandsklassen eingetragenen Ziffern beziehen sich auf die Liste der Betriebsarten (vgl. rechtsverb. B-Plan Nr. 4/4a).

   Auf den jeweiligen GE^E-Flächen sind Betriebsarten unzulässig, die unter die angeführten Ziffern fallen, sowie ähnliche Anlagen mit gleichem Emissionsgrad.

   Weiteres s. rechtsverb. B-Plan Nr. 4/4a, Fests.Text Ziff. 1 - 4.

2. Siehe rechtsverb. B-Plan Nr. 4/4a, Fests.Text Ziff. 5.
3. Siehe rechtsverb. B-Plan Nr. 4/4a, Fests.Text Ziff. 6.
4. Siehe rechtsverb. B-Plan Nr. 4/4a, Fests.Text Ziff. 7 und 8.
5. Die dargestellte Aufteilung/Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Flächen für die Wasserwirtschaft haben nur nachrichtliche Bedeutung.
6. Siehe rechtsverb. B-Plan Nr. 4/4a, Fests.Text Ziff. 9.
7. Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind in Form von heimischen Bäumen und Sträuchern mit Gehölzen wie Eiche, Hainbuche, Buche, Eibe, Hülse, Lärche, Linde, Esche und Kastanie anzulegen und zu erhalten.

   Für die anzupflanzenden hochstämmigen Einzelbäume und Baumgruppen sind Laubbäume heimischer Art wie Eiche, Linde, Ahorn, Eberesche und Kastanie zu verwenden und zu erhalten.

   Weiteres s. rechtsverb. B-Plan Nr. 4/4a, Fests.Text Ziff. 10.

   Alle Pflanzgebote sind vor der auf die Inbetriebnahme der betroffenen bzw. angrenzenden Nutzung folgenden Vegetationsperiode, spätestens jedoch ein Jahr danach zu realisieren, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

   Soweit festgesetzte Nutzungen bereits bestehen, gilt als Realisierungsstichtag für die Pflanzgebote das Datum der Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanung.

8. Der durch Pflanzbindungen planungsrechtlich gesicherte flächenhafte bzw. einzelne Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
9. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind naturnah mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu gestalten und/oder der Sukzession zu überlassen, so daß sich eine natürliche Vegetation bei weitestgehend extensiver Pflege entwickelt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gem. § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

- bestehende Wohngebäude mit Angabe der Hausnummern, z.B. 13
- bestehende gewerblich genutzte Gebäude, Nebengebäude bzw. zweckgeb. baul. Anlagen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (s. nachr. Hinweise Ziff. 1)
- g(Ü) – gesetzliches Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtl. Festsetzungen
- (W)5IIIB – Wasserschutzgebiet 5, Zone III B
- lärmbelastete Flächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB (s. nachr. Hinweise Ziff. 2)
- Grenze d. räuml. Geltungsbereichs d. rechtsverb. Beb.Pl. Nr.: 4/4 a "POHLSTADT/TICH"
- Flurgrenze, bestehend
- Fl.22 – Flurnummer, z.B. 22
- Flurstücksgrenze, bestehend
- 43 – Flurstücksnummer, z.B. 43
- Flurstücksgrenze, geplant, (unverbindl. Vorschlag)
- Bei Bedarf mögliche Ergänzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen
- W – Wassereinspeisungsleitung der Wasserversorgung Beckum GmbH
- Flächen für die Forstwirtschaft, Wald
- zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen

NACHRICHTLICHE HINWEISE
gem. § 9 Abs. 5 und 6 BauGB (Forts.)

9. In die Baugenehmigungen ist folgender Hinweis aufzunehmen:
   Im Bebauungsplangebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens aber 1 Monat vor ihrem Beginn dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
   Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251 / 2105 - 252) oder der Gemeinde 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 NW).

NACHRICHTLICHE HINWEISE
gem. § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

1. Im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Axtbach bedürfen die Erhöhung oder Vertiefung der Erdoberfläche, die Herstellung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen, sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde gem. § 113 LWG.

   Sofern Veränderungen (Aufhebung, Verlegung, Ausbau) an Gewässern geplant sind, müssen die Bestimmungen des § 31 WHG beachtet werden. Hiernach bedürfen solche Maßnahmen der vorherigen wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

2. Innerhalb der im Bebauungsplan nach Ziff. 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichneten lärmbelasteten Flächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB, die u.a. auch dem Wohnen dienen, können

   a) im Gewerbegebiet Verkehrslärmbelastungen in Höhe von bis zu 68/60 dB(A) Tag-/Nachtwert,

   b) am Anwesen Reiker Verkehrslärmbelastungen in Höhe von bis zu 66/58 dB (A) Tag-/Nachtwert auftreten.

   Das Wohngebäude Reiker ist bei seiner Lage im Außenbereich bezüglich der Verkehrslärmschutzansprüche einer Lage im Mischgebiet gleichzusetzen.

   Die nach der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, Ziff. 1.1 den

   a) Gewerbegebieten zugeordneten Orientierungswerte für den Beurteilungspegel betragen 65/55 dB (A) Tag-/Nachwert; sie werden danach um bis zu 3/5 dB (A) Tag-/Nachtwert überschritten,

   b) Mischgebieten zugeordneten Orientierungswerte für den Beurteilungspegel betragen 60/50 dB (A) Tag-/Nachtwert; sie werden danach um bis zu 6/8 dB (A) Tag-/Nachtwert überschritten.

   Die v.g. schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen lassen sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung/Nutzung und bestehenden Verkehrswegen oft nicht einhalten, so daß eine gebietsspezifische Zumutbarkeitsgrenze eingeräumt werden kann, die im allgemeinen 7 dB (A) beträgt. Damit liegen die ermittelten Beurteilungspegel grundsätzlich unterhalb der Zumutbarkeitsschwelle; lediglich bei dem vorhandenen Anwesen Reiker wird diese nur bei Nacht um 1 dB (A) überschritten.

   Aufgrund dieser vorgegebenen Immissionssituation ist bei Neubauvorhaben, die auch oder vorwiegend dem Wohnen dienen, sowie sonstigen schutzbedürftigen Maßnahmen durch geeignete Gebäudeanordnung, Grundrißgestaltung und ausreichende bauliche Schallschutzvorkehrungen zu gewährleisten, daß mindestens 8 dB (A) abgefangen werden. Fenster von Aufenthaltsräumen müssen in diesem Bereich mindestens der Schallschutzklasse 1 im Sinne der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von 25 - 29 dB entsprechen. Für die zu schützenden Aufenthaltsräume ist ferner eine Lüftungseinrichtung vorzusehen, die den Schallschutz nicht verschlechtern darf.

   Durch diese passiven Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, daß infolge von Verkehrsgeräuscheinwirkungen in den Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel von 35/30 dB (A) Tag-/Nachtwert nicht überschreitet, und somit eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht wird.

   Für den Bauherrn entstehen durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 1 keine erhöhten Baukosten, da Fenster dieser Güteklasse heute ohnehin zum Mindestwärmeschutz erforderlich sind.

Fortsetzung siehe oben rechts

NACHRICHTLICHE HINWEISE
gem. § 9 Abs. 5 und 6 BauGB (Forts.)

Die Baugenehmigungsbehörde hat den Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Auf die Begründung Ziff. 6.1 - VERKEHRSIMMISSIONEN - zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

3. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie Begrenzungen von Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG, nicht § 25 Abs. 3 Satz 2 LStrG.
4. Zur Koordination der Straßenbauarbeiten ist den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern der Beginn der Ausbauarbeiten zwecks Vorbereitung entsprechender Maßnahmen jeweils sechs Monate vorher schriftlich anzukündigen.
5. Ein systematisches Absuchen des Plangebietes nach Kampfmitteln ist nicht erforderlich. Sollte jedoch bei der Plandurchführung ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommen, so sind die Arbeiten sofort einzustellen, und der staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen. Die Durchführung beabsichtigter Vorhaben sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
6. Da das Plangebiet sich in unmittelbarer Nähe des Axtbaches befindet, und hochwasserfreie, wassernahe Geländeteile in der Ur- und Frühgeschichte bevorzugte Siedlungsstellen waren, ist in diesem Bereich mit neuen, heute noch unbekannten Bodendenkmälern zu rechnen.

   Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren sind daher folgende Auflagen zu machen:

   - Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege und der Gemeinde Beelen 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 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW).
   - Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinem Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§§ 19 u. 28 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
   - Erste Erdbewegungen sind dem Amt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) schriftlich mitzuteilen. (Weiteres siehe Ziffer 9)

7. Durch den Bebauungsplan wird der Bauschutzbereich des NATO-Flugplatzes Gütersloh betroffen. Es ist zu beachten, daß die Bebauung - einschl. Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauphase - nur bis zu einer Höhe von 168,61 m über NN ohne Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung III, Düsseldorf, nach dem LuftVG zulässig ist.
8. Für die Kreuzung der geplanten Haupterschließungsstraße - K 2 - mit der Bundesbahnstrecke Münster-Rheda/Wiedenbrück und deren Anbindung an die Bundesstraße - B 64 - ist in Abstimmung mit den Baulastträgern - Deutsche Bundesbahn, Landesstraßenbauamt Münster, Kreis Warendorf, Gemeinde Beelen - ein Knotendetailplan zu entwickeln und rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung abzuschließen.

GEMEINDE BEELEN — KREIS WARENDORF

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25000

SATZUNG DER GEMEINDE BEELEN

BEBAUUNGSPLAN "POHLSTADT II" NR. 4b UND 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG "POHLSTADT/TICH" NR. 4,4a

1. AUSFERTIGUNG M. 1 : 1000

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

I. §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NW (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW 1984, S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV.NW. S. 362).

II. §§ 1, 2, 3, 4, 8 - 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253).

III. § 81 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 26.06.1984 (SGV NW 232) in der zur Zeit gültigen Fassung der Bekanntmachung.

IV. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I, S. 132).

V. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833).