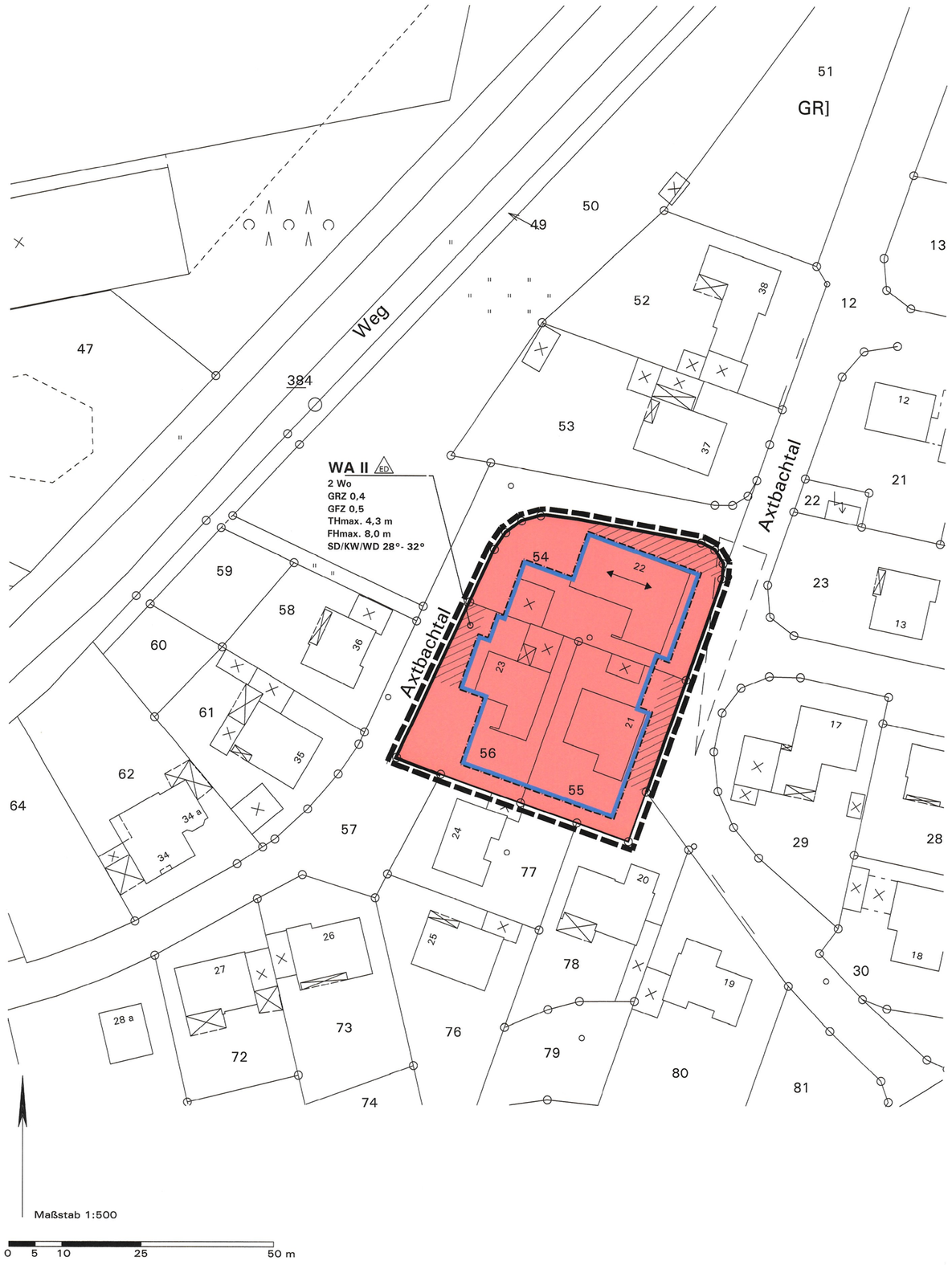
GEMEINDE BEELEN:
BEBAUUNGSPLAN "Axbachtal III", 5. Änderung



Maßstab 1:500

0 5 10 25 50 m

Änderungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Beelen am *25.06.2009* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist durch Aushang im Bekanntmachungskasten der Gemeinde Beelen und durch gleichzeitigen Hinweis auf der Internetseite www.beelen.de öffentlich bekannt gemacht worden. Beelen, den 01.10.2009 Kammann Bürgermeisterin	Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB wie folgt durchgeführt: - öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom *27.07.2009* bis *10.08.2009* einschließlich. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *23.07.2009* gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt. Beelen, den 01.10.2009 Kammann Bürgermeisterin	Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Beelen gemäß § 10(1) BauGB am *29.09.2009* mit Ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Beelen, den 01.10.2009 Kammann Bürgermeisterin	Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist vom *02.10.2009* bis zum *12.10.2009* 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 Bebauungsplanes mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Beelen, den 13.10.2009 Kammann Bürgermeisterin	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte vom Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf lfd.Nr. ...

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW S. 644);

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der zz. geltenden Fassung;

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW S. 514).

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

WA

2 Wo

GRZ 0,4

GFZ 0,5

II

FHmax. 8,0 m

THmax. 4,3 m

ED

SD/KW/WD 28°- 32°

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

1.2 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

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

2.1 **Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß,** hier 0,4

2.2 **Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß,** hier 0,5

2.3 **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß,** hier 2 Vollgeschosse

2.4 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier:** Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße

Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

a) **Maximal zulässige Firsthöhe in Meter** (= Oberkante First), hier 8,00 m

b) **Maximal zulässige Traufhöhe in Meter** (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut), hier 4,30 m

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 **Bauweise (§ 22 BauNVO):**
Offene Bauweise, nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig

3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder
nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

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

4.1 **Straßenbegrenzungslinie**

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

5.1 **Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)** sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

5.2 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Axtbachtal" **(§ 9(7) BauGB)**

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

6.1 **Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag**, siehe auch textliche Festsetzung Nr. C.1.1:
Sattel- (SD), Krüppelwalm- (KW) und Walmdach (WD) mit 28°-32° Dachneigung zulässig

6.2 **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper**

6.3 **Vorgartenbereich mit Gestaltungsvorschriften gemäß textlicher Festsetzung C.1.4b**

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 1 und Nr. 5 BauO)

1.1 **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte.
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:**

a) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachaufbauten (z.B. Dachgauben)** und **Dacheinschnitte (z.B. Loggien)** müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.
(Bestimmung des Ortganges: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand)

b) **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Dachüberstände sind bis zu 0,75 m zulässig.

c) Der **Abstand** der Schnittlinie der Gaube mit dem Hauptdach muss **vom First** mindestens zwei Dachziegelreihen (ca. 0,7 m) betragen.

d) **Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.

Hinweis: Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig.

1.4 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,55 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung B. 2.4) betragen.

1.5 **Einfriedungen**

a) **Einfriedungen** sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein.

b) In den durch Schraffur in der Plankarte gekennzeichneten **Vorgärten** sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig.

1.6 **Gestaltung der Fassaden**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes bis rotbuntes Sicht-/Verblendmauerwerk auszuführen. Bossierte bzw. gewölbte Klinker sind unzulässig. Putz und andere Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig.

1.7 **Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

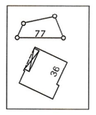
2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

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

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

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

E. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

2. Bodendenkmale:

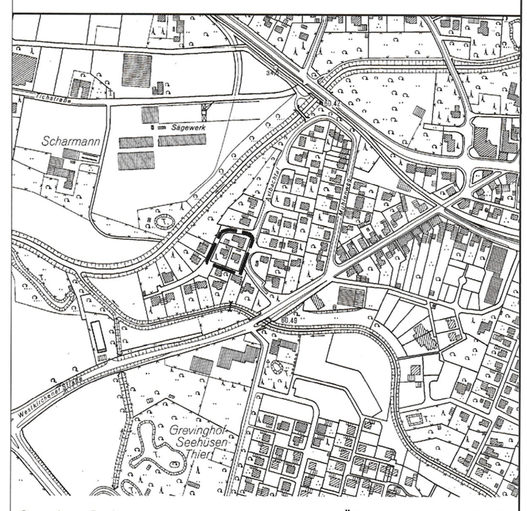
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Entdeckung ist in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Fluglärm:

Die Wehrbereichsverwaltung West weist darauf hin, dass das Plangebiet unterhalb des Bauschutzbereichs des Militärflugplatzes Gütersloh liegt, dass aufgrund dieser Lage mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen ist und dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr wegen des frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt werden. Der Änderungsbereich ist bereits seit langer Zeit als Wohngebiet bebaut. Ggf. problematische Lärm- oder Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb sind der Gemeinde nicht bekannt.

GEMEINDE BEELEN:

BEBAUUNGSPLAN „AXTBACHTAL III",
5. ÄNDERUNG



Gemarkung Beelen **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500 Planformat: 78 cm x 67 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29	**September 2009** Gez.: Mp Bearb.: Sc, Di