

# Gemeinde Beelen

## Bebauungsplan „Bauenrott 6“, 11. Änderung und „Bauenrott 7“, 2. Änderung

Gemarkung: Beelen  
 Größe des Plangebietes: 0,84 ha  
 Flur: 18  
 Flurstücke: 16, 17, 18, 176, 178, 255, 271, 272

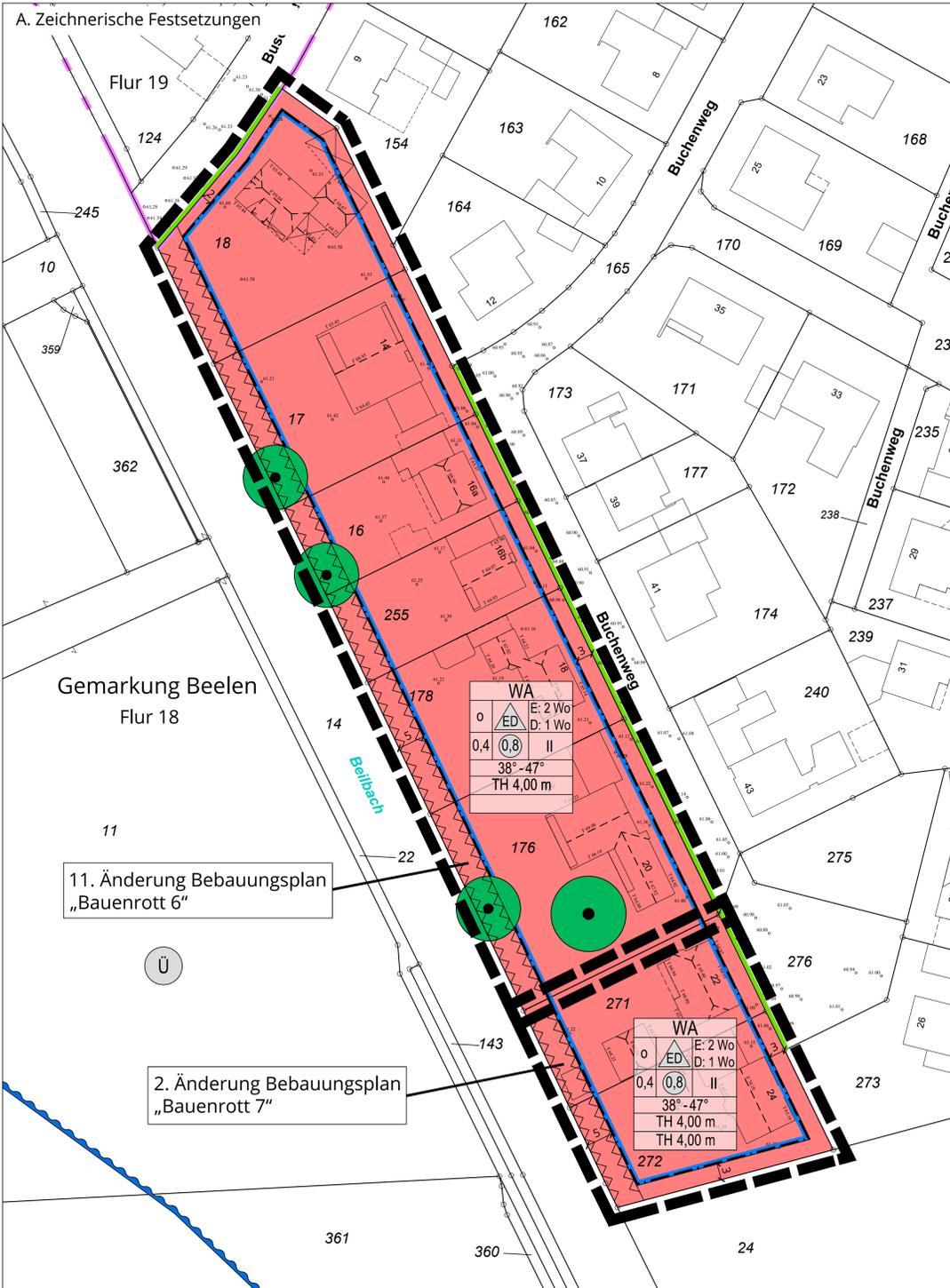
### Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- A. Zeichnerische Festsetzungen
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW
- E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

### Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

| Planunterlage   | Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB   | Frühzeitige Beteiligung gemäß § 13a i. V. m. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB  | Öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB   | Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB   | Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB   |
|---|---|--|---|--|---|
| Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:<br>..... (bzgl. Bebauung)<br>..... (bzgl. Flurstücksnachweis)<br><br>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. | Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 (1) BauGB vom Rat der Gemeinde Beelen am ..... beschlossen worden.<br>Dieser Beschluss ist durch Aushang im Bekanntmachungskasten der Gemeinde Beelen und durch gleichzeitigen Hinweis auf der Internetseite www.beelen.de öffentlich bekannt gemacht worden. | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a (3) BauGB am ..... wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: öffentliche Auslegung der Planunterlagen Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben vom ..... bis ..... | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung etc. gemäß § 13a i. V. m. § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.<br><br>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13a i. V. m. § 4 (2) BauGB beteiligt. | Diese Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Gemeinde Beelen gemäß § 10 (1) BauGB am ..... als Satzung beschlossen. | Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist vom ..... bis zum ..... 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 etc. während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird.<br>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten. |
| Warendorf, den .....  | Beelen, den .....   | Beelen, den .....  | Beelen, den .....   | Beelen, den .....  | Beelen, den .....   |
| ObVI Jungemann  | Bürgermeister   | Bürgermeister  | Bürgermeister   | Bürgermeister  | Bürgermeister   |



### B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);  
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88);  
 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);  
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022;  
 § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und vom 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);  
 Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);  
 Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);  
 Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790);  
 Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139);  
 Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 (3) des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 202).

**Anmerkung**  
 Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Beelen, Fachbereich 3 - Bauen und Wohnen, Warendorfer Straße 9, 48361 Beelen

### C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

- C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO**  
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO  
 Zulässig sind:  
 - Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO  
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO  
 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungsarten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.  
 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO**  
 Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschoss maximale Grundflächenzahl (GRZ)  
 0,4 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 Höhe der baulichen Anlagen  
 TH 4,00 m maximal zulässige Traufhöhe  
 FH 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,00 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,50 m zulässig.  
 Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.

**Oberer Bezugspunkt**  
 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.  
**Unterer Bezugspunkt**  
 Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist für die (TH) Trauf- und (FH) Firsthöhe die Höhe auf 61,5 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) festgesetzt.

### C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

- o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

### C.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO allgemein zulässig. Garagen und Carports sind nach § 12 BauNVO ebenfalls allgemein zulässig, müssen allerdings mindestens einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite einhalten.

### C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

E: 2 Wo  
 D: 1 Wo  
 Die Zahl der Wohnungen wird pro Baugrundstück und Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

### C.7 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Gewässerrandstreifen  
 Innerhalb des festgesetzten Gewässerrandstreifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen nicht erlaubt. Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, also z. B. auch befestigte Wege und Stellplätze, Schotterflächen, Zäune, Mauern. Auch sind im Bereich des Gewässerrandstreifens das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern verboten.

### C.8 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

### C.9 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

zu erhaltender Baum  
 Bei Verlust der festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind diese durch heimische und standortgerechte Laubbäume zu ersetzen (siehe beispielhafte Anpflanzenliste). Als Mindestpflanzqualität sind mittelwüchsige Bäume 2. Ordnung als Hochstämme mit einem Kronenansatz von 1,80 m zu verwenden, die einen Pflanzabstand von mind. 8 m zueinander aufweisen.  
 Beispielhafte Anpflanzenliste (nicht abschließend):  
 Hainbuche (Carpinus betulus) Vogel-Kirsche (Prunus avium)  
 Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
**Dachbegrünung**  
 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen sowie Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Solarenergienutzung.

### C.10 Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 44 (2) LWG NRW

Bei Neuerrichtung von Gebäuden ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser mit einer Drosselspende von 5,5 l/(s\*ha) bzw. 0,7 l/(s\*100 m²) auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und im Anschluss den Entwässerungsanlagen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zuzuleiten.

### D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

**Dachform und Dachneigung**  
 Als geeignetes Dach sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD).

38°-47° Dachneigung  
 Es sind ausschließlich Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 38°-47° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für eingeschossige Gebäude, welche auch mit einer geringere Dachneigung oder als Flachdach zulässig sind.

**Dachaufbauten**  
 Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker oder Zwerchgiebel jedoch enthalten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an der Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind pro Hauptbaukörper nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

**Dachmaterial/Solaranlagen**  
 Glänzende oder glasierte Dachpfannen/Ziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen. Solaranlagen sind bei der Anbringung auf Dachflächen in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind bei geneigten Dächern unzulässig.

**Vorgärten**  
 Die Vorgärten sind als grüne Vegetationsfläche anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Eine Ausnahme bilden dabei der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder der Garage, die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 30 % betragen. Ein Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist nicht zulässig.

Der Vorgarten ist der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb öffentlicher Übergangsbereich entlang der straßenseitigen, vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von mind. 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbarsengrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstückes (Giebelseite in der Skizze). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.



**Einfriedungen**  
 Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur als Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.  
 Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.  
 Die innenliegenden Maschendraht- oder Metallzäune müssen einen Abstand von 0,50 m zur zugeordneten Straßenbegrenzungslinie aufweisen, um ein Hereinragen der Hecken auf die Straßenverkehrsfläche zu vermeiden.  
 Zur Definition des Vorgartenbereiches siehe die Ausführung hierzu unter dem Punkt „Vorgärten“.

Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten gem. § 89 (4) BauO NRW

Bei der Neuerrichtung oder dem Umbau von Zufahrten und offenen Stellplatzflächen ist für die Befestigung ausschließlich wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zu verwenden (z. B. Rasenstein, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil).  
 Wasser- und Luftdurchlässigkeitkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig.

### E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

- vorhandene Bebauung
- Flur 18
- Flurbezeichnung
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Maßzahl (in m)

#### Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde

1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (z. B. Eingänge, Kellerlichtschächte) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 20 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen. Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

**Artenschutz**  
 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren ist die Baufeldfreimachung zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

#### Überschwemmungsgebiet

Überschwemmungsgebiet preuß. Aufnahme - Beilbach  
 Beide Änderungsbereiche liegen vollständig innerhalb der preußischen Aufnahmen von Überschwemmungsgebieten von 1906 - 1914

#### Überflutungsvorsorge

Um Schäden aus Starkregen- und Überschwemmungsereignissen vorzubeugen, wird empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z. B. Eingänge, Kellerlichtschächte) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 20 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen. Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden

# Gemeinde Beelen

## Bebauungsplan „Bauenrott 6“, 11. Änderung und „Bauenrott 7“, 2. Änderung

Verfahrensstand: Entwurf  
 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

