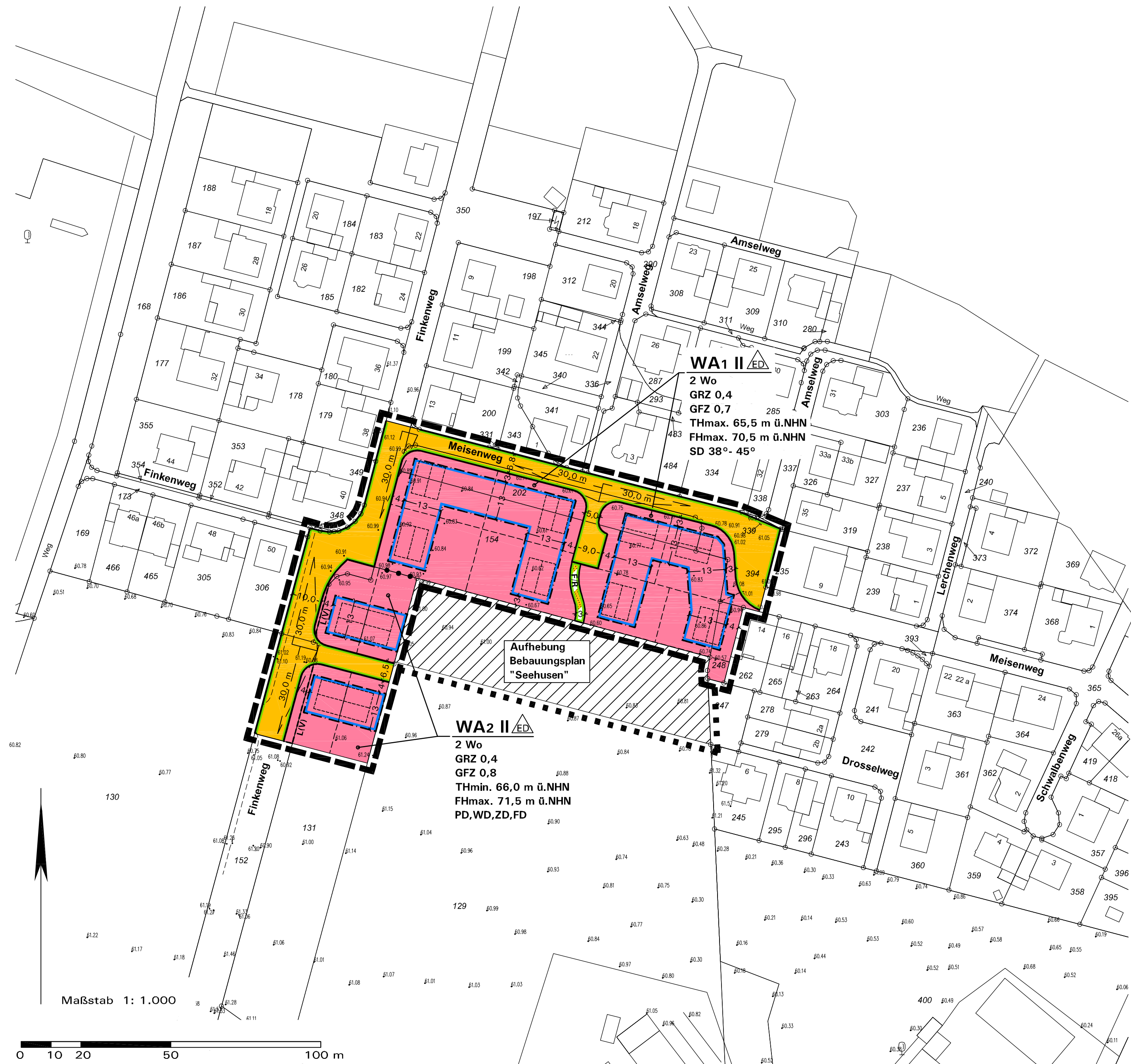


# GEMEINDE BEELEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "SEEHUSEN 3"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2(1) BauGB ist am ..... vom Rat der Gemeinde Beelen beschlossen worden.  Dieser Beschluss ist durch Aushang im Bekanntmachungskasten der Gemeinde Beelen und durch gleichzeitigen Hinweis auf der Internetseite <a href="http://www.beelen.de">www.beelen.de</a> öffentlich bekannt gemacht worden.  Beelen, den ..... Bürgermeisterin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....  Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.  Beelen, den ..... Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB
Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom ..... durch den .....  Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.  Beelen, den ..... Bürgermeisterin	Der Bebauungsplan wurde als erneuter Entwurf mit Begründung und Umweltbericht zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom ..... durch den .....  Nach erneuter ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4a(3) BauGB vom ..... bis einschließlich ..... erneut öffentlich ausgelegt.  Beelen, den ..... Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Beelen gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  Beelen, den ..... Bürgermeisterin

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist vom ..... bis zum ..... durch Aushang im Bekanntmachungskasten der Gemeinde Beelen und gleichzeitig durch den für die Bekanntmachung erforderlichen Hinweis auf der Internetseite <a href="http://www.beelen.de">www.beelen.de</a> gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  Beelen, den ..... Bürgermeisterin

Planunterlagen
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 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. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.  Definition Vorgarten (VG): Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb-öffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstück-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Vorgarten (VG).  Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf Hd.Nr. 1861/2014

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
Landesbauordnung (BauO NRW 2016) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005);  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

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

<b>WA</b>	<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b> <b>Allgemeines Wohngebiet WA</b> (§ 4 BauNVO), Teilflächen WA1 und WA2, siehe textliche Festsetzungen D.1.1
<b>2 Wo</b>	<b>Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):</b> Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte, siehe textliche Festsetzungen D.4.1
<b>FHmax. 71,5 m ü.NHN</b>	<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b> <b>Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Meter über Normalhöhen-null (NHN),</b> siehe textliche Festsetzungen D.2: - Zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First), Höchstmaß, z. B. 71,5 m über NHN - Zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut), Höchstmaß, hier 65,5 m über NHN - Zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut), Mindestmaß, hier 66,0 m über NHN
<b>THmax. 65,5 m ü.NHN</b>	<b>Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO),</b> Höchstmaß, hier 0,4
<b>THmin. 66,0 m ü.NHN</b>	<b>Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO),</b> Höchstmaß, z. B. 0,8
<b>GRZ 0,4</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO),</b> Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
<b>GFZ 0,8</b>	<b>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</b> <b>Bauweise (§ 22 BauNVO):</b> - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>II</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO),</b> siehe textliche Festsetzungen D.3.1 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksflächen
<b>II</b>	<b>4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</b> <b>Straßenbegrenzungslinie,</b> auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
<b>II</b>	<b>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</b>
<b>II</b>	<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg, öffentlich</b>
<b>II</b>	<b>5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b> <b>Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)</b> sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten
<b>II</b>	<b>Flächen für Leitungs- und Unterhaltungsrechte</b> zugunsten der Westnetz GmbH für die vorhandene Stromleitung (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
<b>II</b>	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)</b>
<b>II</b>	<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße</b>
<b>II</b>	<b>Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m</b>
<b>II</b>	<b>6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)</b> <b>Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper,</b> hier jeweils ausschließlich: Satteldach (SD) mit 38° - 45° Dachneigung Pultdach, Walmdach, Zeldach sowie Flachdach

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
	Vorhandene Bebauung
	Geplante Bebauung (unverbindlich)
	Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Ingenieurbüro Frilling + Rolf, November 2017
	Definition Vorgarten (VG): Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb-öffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstück-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Vorgarten (VG).

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
- Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2, 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)**
- Sonstige Festsetzungen**

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

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)**
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung**
- Begrünungen und Einfriedungen (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)**
- Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**

### F. Hinweise

**1. Höhe baulicher Anlagen**  
Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN 92). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet und im Umfeld ermittelt worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt:

festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN	angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe
FHmax 70,5	61,0	FHmax 9,5 m
FHmax 71,5		FHmax 10,5 m
THmax 65,5		THmax 4,5 m
THmin 66,0		THmin 5,0 m

### 2. Altlasten und Kampfmittel

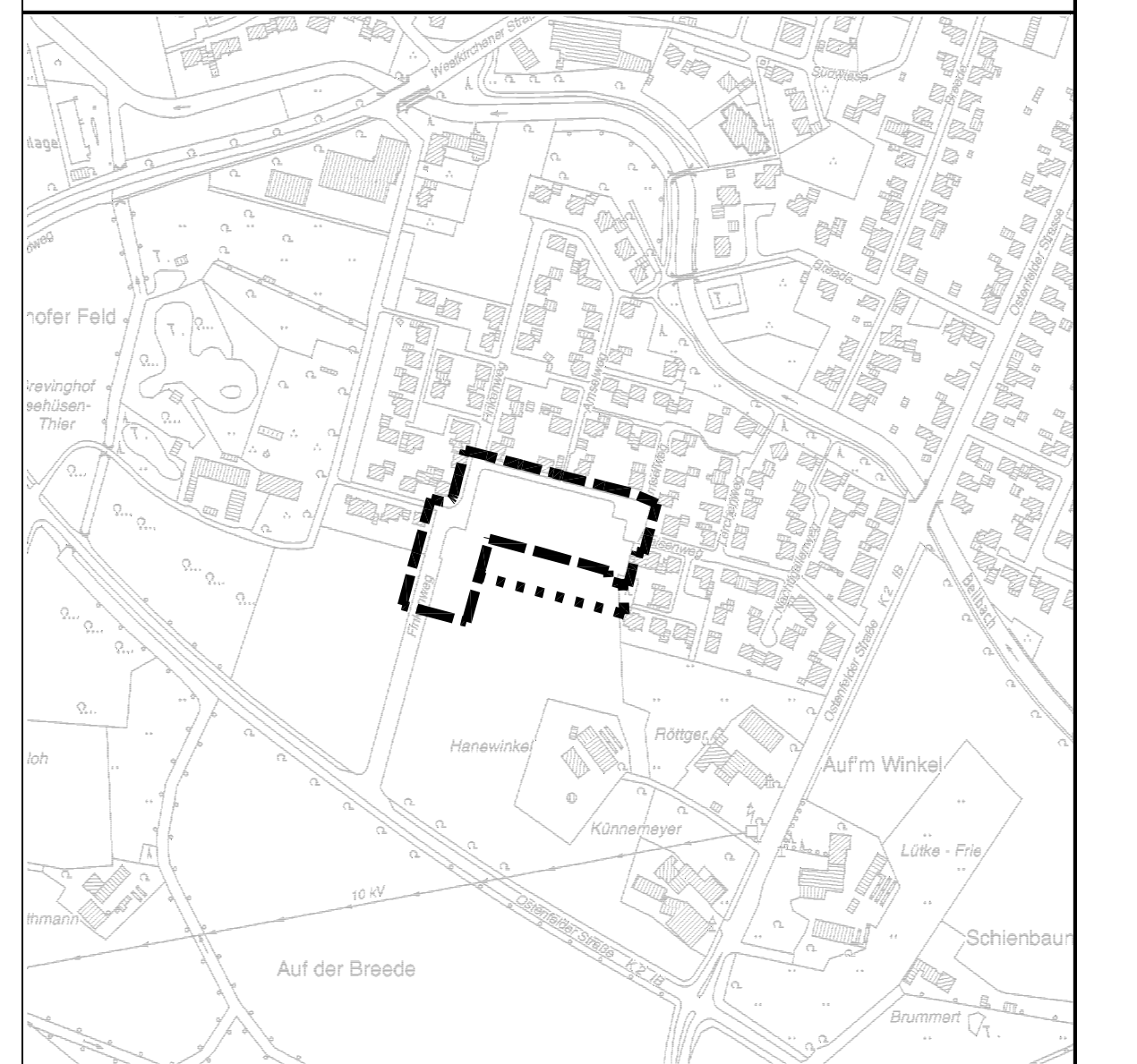
Im Plangebiet sind keine Altlagerungen oder Kampfmittelfunde bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist das Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg sowie das Ordnungsamt der Gemeinde Beelen sind zu verständigen.

### 3. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses sofort der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, Tel. 0251/591-8801 anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz). Die Entdeckung ist in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Seehusen 3“ ersetzt für den überplanten Bereich die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Seehusen“ und seiner rechtskräftigen Änderungen (innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35 nur 2. Änderung). Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern der Bebauungsplan Nr. 35 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

## GEMEINDE BEELEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 35 „SEEHUSEN 3“



<b>Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:</b> Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Stadtplaner, Architektin PartGmbH Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29	<b>April 2018</b> Gez.: Pr Bearb.: Sc
--	---