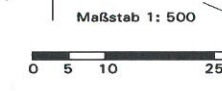
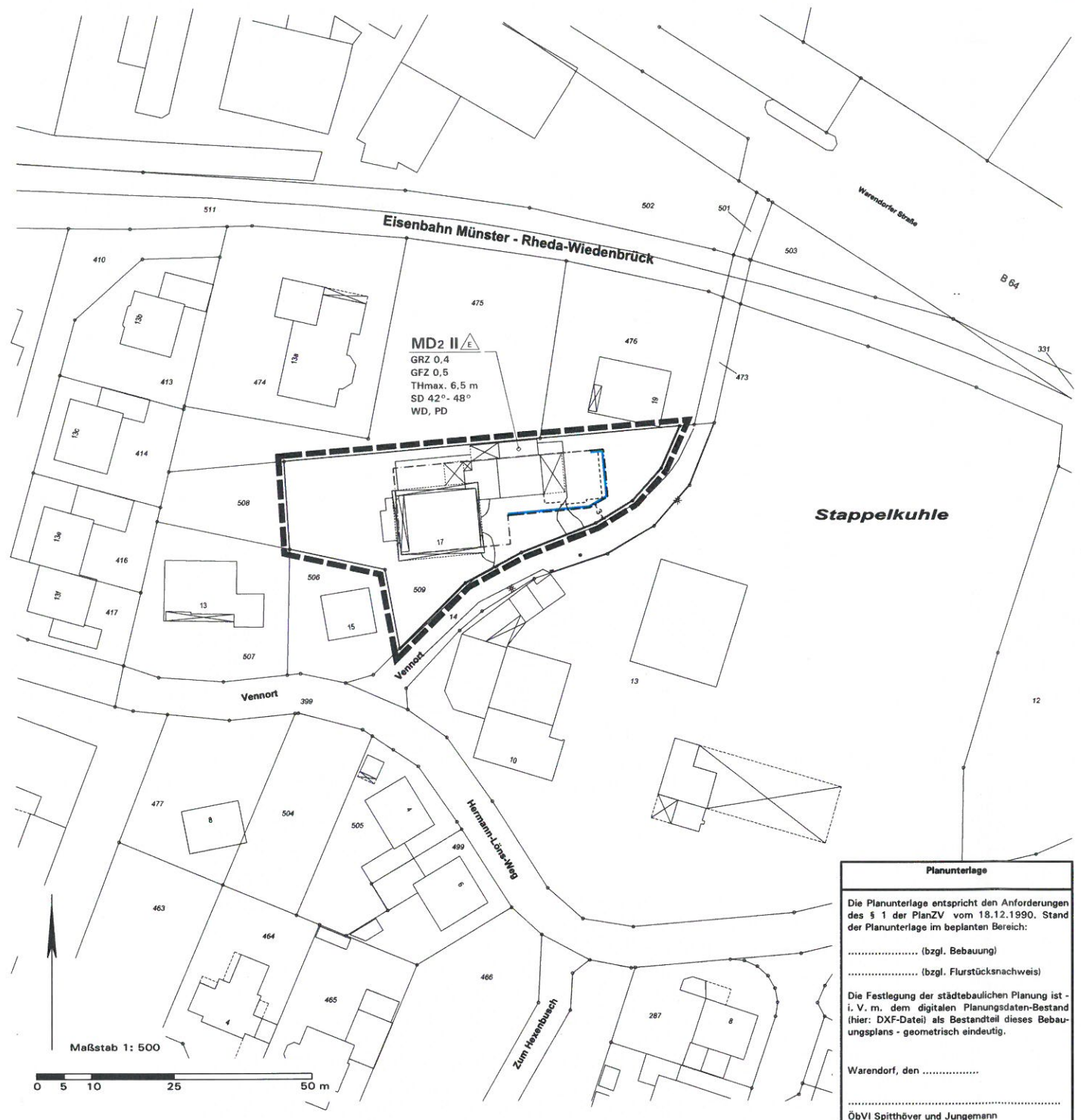


# GEMEINDE BEELEN: BEBAUUNGSPLAN "VENNORT 1", 8. ÄNDERUNG



**Planunterlage**  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:  
..... (bzgl. Bebauung)  
..... (bzgl. Flurstücksnachweis)  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.  
Warendorf, den .....

<p><b>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</b></p> <p>Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Beelen am ..... beschlossen worden.</p> <p>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.</p> <p>Beelen, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p><b>Frühzeitige Beteiligung gemäß § 13a i. V. m. §§ 3(1) und 4(1) BauGB</b></p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am ..... wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: .....</p> <p>Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von ..... bis .....</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13a i. V. m. § 4(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Beelen, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. §§ 3(2) und 4(2) BauGB</b></p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung etc. gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13a i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt.</p> <p>Beelen, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p><b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b></p> <p>Diese Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Gemeinde Beelen gemäß § 10(1) BauGB am ..... rechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Beelen, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p><b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b></p> <p>Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung 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 <a href="http://www.beelen.de">www.beelen.de</a> gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird.</p> <p>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Beelen, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>
---	--	--	--	--

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

**Gegenstand der 8. Änderung des Bebauungsplans „Vennort 1“ ist:**  
- die Anpassung der überbaubaren Flächen.

Alle übrigen rechtsverbindlichen zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Bebauungsplans „Vennort 1“ und seiner rechtskräftigen Änderungen bleiben unberührt und gelten weiterhin. Daher wird die 8. Änderung als Deckblatt zum Bebauungsplan „Vennort 1“ durchgeführt. Die unverändert zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans „Vennort 1“ sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt, es gilt ausschließlich das Originalplanwerk und seine rechtskräftigen Änderungen. Der Geltungsbereich der 8. Änderung wird in der nebenstehenden Katasterkarte abgegrenzt.

### 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);  
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 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202);  
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

### B. Planungsrechtliche Neufestsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans „Vennort 1“ gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)  
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans „Vennort 1“ (§ 9(7) BauGB)
- Maßangaben in Meter, hier 3,0 m

### C. Nachrichtlich: Rechtsgültige zeichnerische Festsetzungen im Plangebiet - Auszug

- MD**  
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- GRZ 0,4  
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
- GFZ 0,5  
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,5
- II**  
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
- Zulässige Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche), Höchstmaß, hier 6,5 m
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)  
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
- Bauweise (§ 22 BauNVO):  
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**
- Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:  
Satteldach (SD), hier 42-48°  
Walmdach (WD), bei ein und zwei Vollgeschossen  
Pultdach (PD), bei einem Vollgeschoss und einer max. Gebäudehöhe von 11,5 m

### D. Katasteramtlich und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Geplante Bebauung (unverbindlich), Bau und Grund Nagel GmbH & Co. KG (Stand: September 2019)

### E. Hinweise

**1. Hinweise der Deutschen Bahn AG**  
Die Deutsche Bahn AG hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass durch das Vorhaben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden dürfen. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese Antragsunterlagen sind im Zuge der Umsetzung zu beachten.

### 2. Artenschutz

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

### 3. Altlasten

Der Gemeinde sind im Plangebiet keine Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Grundsätzlich gilt, dass nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde, hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

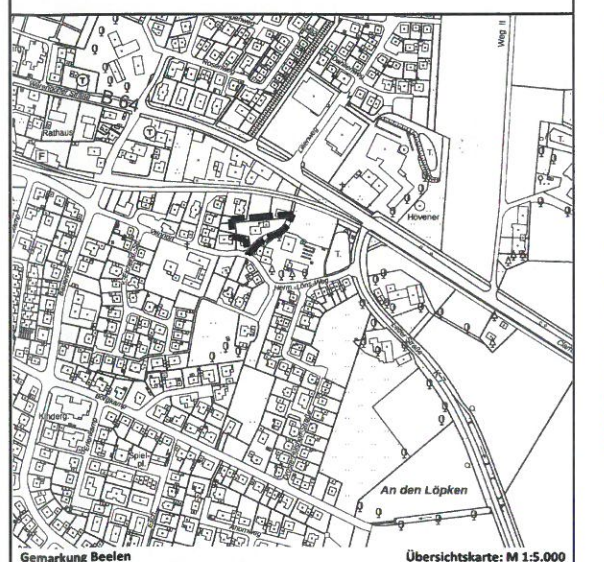
### 4. Kampfmittel

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Kampfmittel bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg sowie das Ordnungsamt der Gemeinde sind zu benachrichtigen.

### 5. 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.

## GEMEINDE BEELEN: BEBAUUNGSPLAN „VENNORT 1“, 8. ÄNDERUNG



<p>Gemarkung Beelen</p> <p>Übersichtskarte: M 1:5.000</p> <p>0 25 50 m</p> <p>Katasterkarte im Maßstab 1:500</p> <p>Planformat: 79 cm x 60 cm</p> <p>Nord</p>	<p>Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29</p> <p>Entwurf April 2020 Gez.: Pr Bearb.: Di, HÜ</p>
---	--