Stadt Beckum

Bebauungsplan Nr. 1.02
"Hammer Straße / Alter Hammweg"
1. Änderung

Gemarkung:	Beckum
Flur:	46
Flurstücke:	193
Größe des Plangebietes:	0,24 ha

Gebietsabgrenzung:

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 193, Flur 46, Gemarkung Beckum mit einer Größe von 2452 m² und wird im Südosten von einem öffentlichen Gehweg und im Südwesten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Martinsrings begrenzt. Im Nordwesten schließt das Flurstück einen Teil der im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzten Straßenverkehrsfläche ein und wird von der tatsächlich vorhandenen Straßenverkehrsfläche begrenzt.

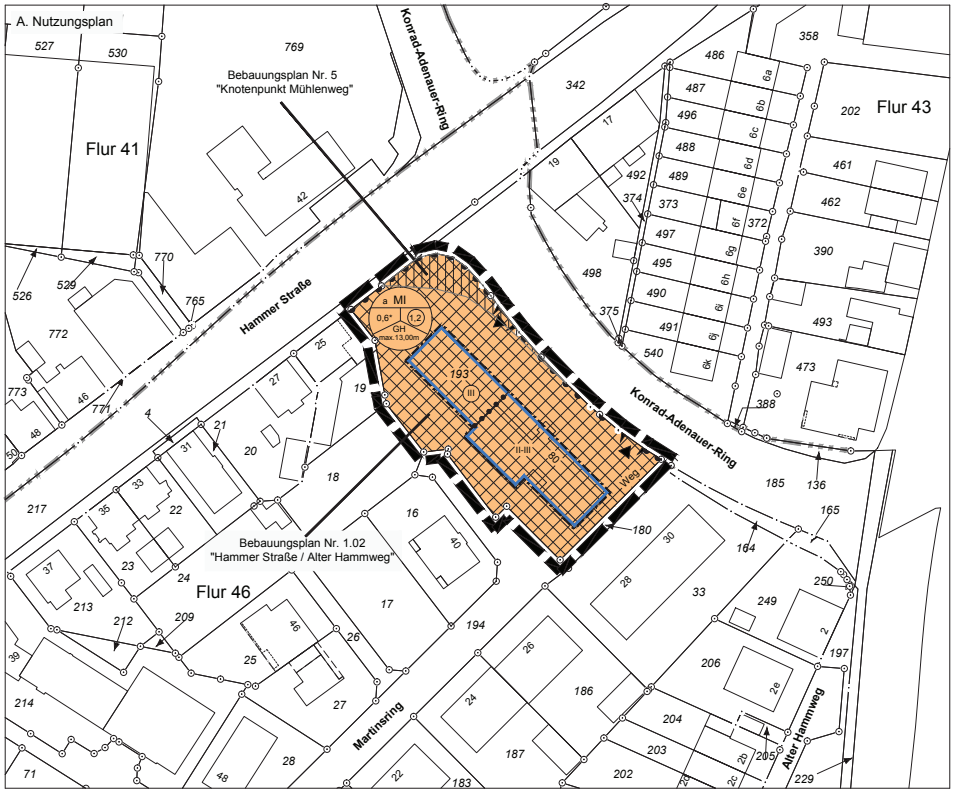
Bestandteile des Bebauungsplanes:

A. Nutzungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

A. Nutzungsplan



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.02 "Hammer Straße / Alter Hammweg" 1. Änderun g dem Stand der digitalen Liegenschaftskarte vom 26.06.2013.

Beckum, den

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Demographie, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Beckum hat am 07.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.02 "Hammer Straße / Alter Hammweg" 1. Änderung gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.
Der Beschluss ist am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.
Beckum, den

(Dr. Strothmann)
Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie der Stadt Beckum hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.02 "Hammer Straße / Alter Hammweg" 1. Änderung und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 1.02 "Hammer Straße / Alter Hammweg" 1. Änderung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Beckum, den

(Dr. Strothmann)
Bürgermeister

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1.02 "Hammer Straße / Alter Hammweg" 1. Änderung sind am ..... ortsüblich mit dem Hinweis gem. § 13a BauGB bekannt gemacht worden.
In einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c BauGB ,Überwachung der Umweltauswirkungen" ist nicht anzuwenden.
Beckum, den.
(Dr. Strothmann)
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Beckum hat am .....über die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB entschieden und den Bebauungsplan Nr. 1.02 "Hammer Straße / Alter Hammweg" 1. Änderung als Satzung, sowie die Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Beckum, den

(Dr. Strothmann)
Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Stadt Beckum über den Bebauungsplan Nr. 1.02 "Hammer Straße / Alter Hammweg" 1. Änderung ist am ..... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 1.02 "Hammer Straße / Alter Hammweg" 1. Änderung damit gem. § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.
Beckum, den

(Dr. Strothmann)
Bürgermeister

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetztes vom 07.08.2013 (BGBL. I S. 3154);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294);

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 19.12.2013 (GV NRW S. 878);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133).

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

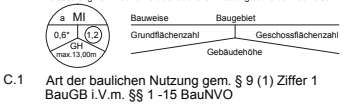
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.0 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1.02 "Hammer Straße / Alter Hammweg" 1. Änderung gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



C.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 -15 BauNVO

MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- sonstige (das Wohnen nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO.

Ausnahmsweise können gem. § 1 (5) BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.

Auch als Ausnahme sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Ziffer 8 bezeichneten Teilen des Gebietes gem. § 6 (3) BauNVO.

C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

0,6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

* Eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ ist gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig (siehe hierzu Ausführungen in der Begründung).

(1,2) maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(III) Zahl der Vollgeschosse zwingend

Höhe der baulichen Anlagen

GH max.13,00m Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 13,00 m über vorhandenem Gelände im Bereich der Einfahrt auf das Flurstück 193.
Die Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

C.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

a abweichende Bauweise
In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen als 50,00 m zulässig.

Baugrenze (zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht)

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

Einfahrt

Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Entlang des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt wird aus stadtgestalterischen Gründen eine straßenseitige Einfriedigung als Mauer aus Sichtbeton, Ziegel oder Natursteinen festgesetzt.
Entlang der Hammer Straße wird eine Mindesthöhe von 1,20 m und eine maximale Höhe von 1,60 m festgesetzt.
Entlang des Konrad-Adenauer-Rings wird eine Mindesthöhe von 0,60 m und eine maximale Höhe von 1,20 m festgesetzt.
Die Mauer kann mit senkrechten Metallstäben (kein Stahlmattenzaun / Stabgitterzaun) gegliedert werden. Die Mauer kann in Teilbereichen von maximal 30 % als Hecke mit den festgesetzten Höhen ausgeführt werden, soweit ein durchgehender Mauersockel von 0,60 m erhalten bleibt. Heckenpflanzungen hinter der Mauer sind zulässig, soweit die maximal zulässigen Höhen eingehalten werden.

E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurgrenze

193 Flurstücksnummer

Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Knotenpunkt Mühlenweg"

Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Beckum und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Münster anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Auch darüber hinaus liegen hier keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

Kampfmittel
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände aufgefunden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

Oberboden, Bodenaushub, natürliche Geländeverhältnisse
Oberboden im Sinne der DIN 18300, der bei der Errichtung und Änderung der baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Es wird empfohlen, gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises, Bodenaushub, soweit wie dies technisch möglich ist, im Plangebiet zu verwerten.
Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 Krw/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 Krw/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich gestört werden. Die natürlichen Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

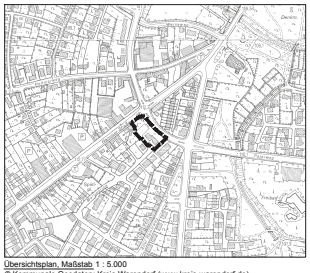
Die Trinkwasserbereitstellung für Löschwasser ist als Grundschutz ohne Mengen- und Druckgarantie gemäß dem Wasserlieferungsvertrag zwischen der Stadt Beckum und der Wasserversorgung Beckum sichergestellt.

Ausnahmen und Befreiungen
Ausnahmen von den Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen können gestattet werden, wenn die Ausnahmen vorgesehen, mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die festgelegten Voraussetzungen vorliegen.
Befreiungen von den Festsetzungen der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen können
zugelassen werden:
- wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Gestaltungsgrundsätze der Planung nicht berührt werden,
- wenn die Durchführung der Festsetzungen der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen zu
einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würden.

Abweichungen müssen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Anlage 3 zur Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 16. September 2014 zu Tagesordnungspunkt 4 öffentlicher Teil

STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER



Übersichtsplan, Maßstab 1 : 5.000
© Kommunale Geodaten: Kreis Warendorf (www.kreis-warendorf.de)

Bebauungsplan Nr. 1.02
"Hammer Straße / Alter Hammweg"
1. Änderung

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

im Sinne des § 30 BauGB — Fachdienst
Rechtsverbindlich seit: — Stadtplanung
Maßstab 1 : 500 — www.beckum.de

Entwurf und Plananfertigung: Drees Huesmann
Warendorfer Str. 97
D-33602 Bielefeld
fon 05205 32300/8002
fax 05205 22879
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

16.09.2014 Mü.