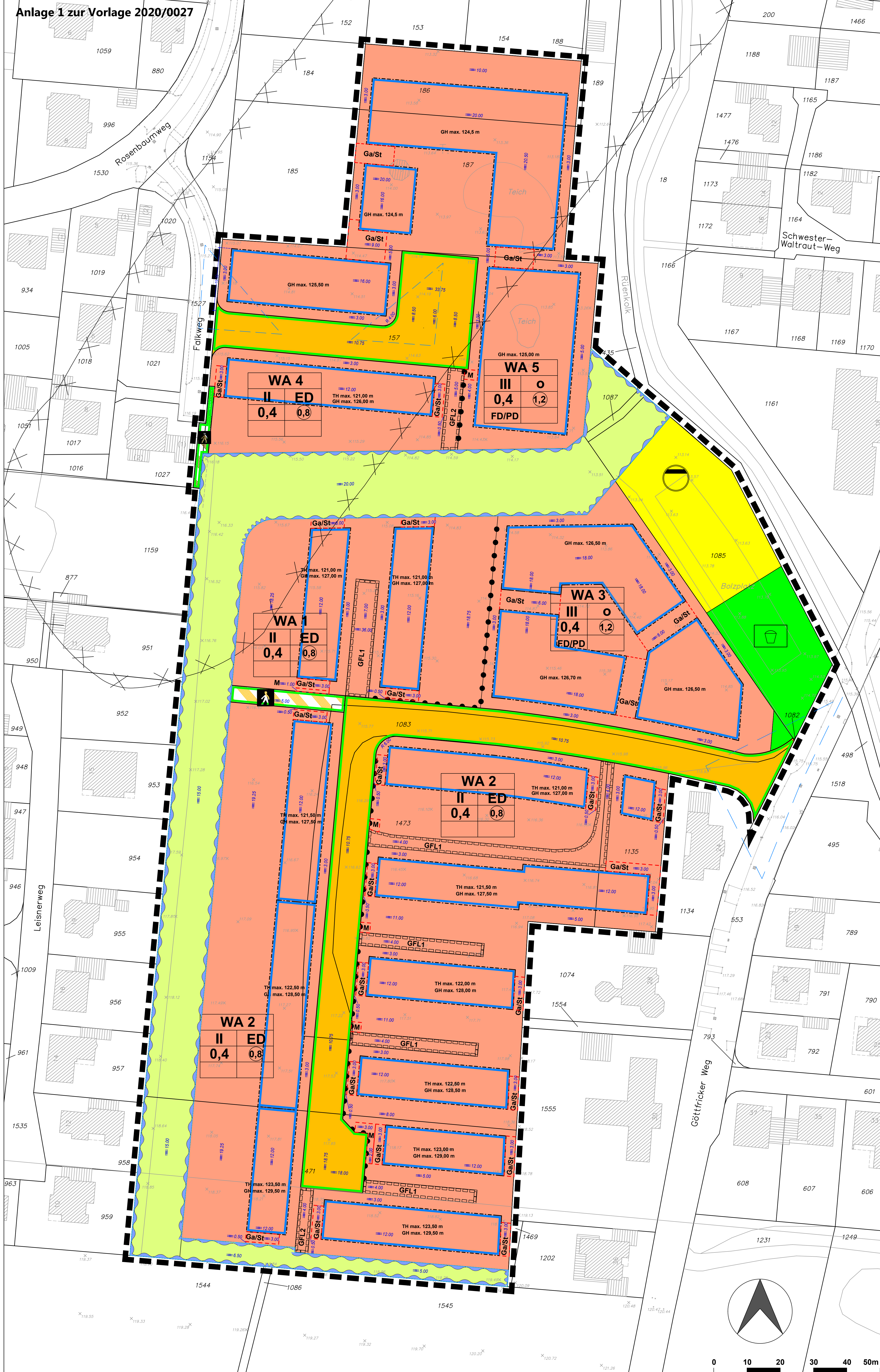


Anlage 1 zur Vorlage 2020/0027



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)**
Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahme: Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Ausnahmsweise können in dem WA-Gebiet 3 und 5 zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden.
Ausschuss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für Verwaltungen.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)**
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Trauf-/ Gebäudefläche) wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NN) festgesetzt.
Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig für: Konstruktionselemente, Dachaufstiege und haustechnische Anlagen auf max. 10 % der Dachgrundfläche bis zu 2,5 m Höhe bei einem Rücksprung von mind. 2,0 m von der darunterliegenden aufliegenden Wand. Von der Einhaltung eines Rücksprungs sind Aufzugsabfahrten ausgenommen. Bei Flach- und Pultdächern sind Solar- und Fotovoltaikanlagen grundsätzlich bis 1,5 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Dachkante einhalten. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt über aufliegender äußerster Außenwand und Dachhaut.
2.2 In dem WA-Gebiet 3 und 5 sind Aufenthaltsräume oberhalb des dritten Geschosses unzulässig.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der gartenseitigen (von den Erschließungsflächen abgewandten Seiten) Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile bis zu 3,0 m Höhe und maximal 3,00 m Tiefe zulässig, soweit diese zu mindestens 50 % aus transparenten Bauteilen bestehen (Glasbauten, Wintergärten, Überdachungen von Terrassen etc.) und soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Bei Überschreitungen ist zu Nachbarbegränzen ein Abstand von 5,0 m einzuhalten.
4. **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Vor Garagen ist ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (private Verkehrsfläche) einzuhalten.
4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 sind Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 sind für den Nachweis des gesamten Stellplatzbedarfs innerhalb eines Baugebietes maximal 40 % oberirdische Stellplätze / Garagen zulässig. Der darübergehende Bedarf an Stellplätzen ist in Tiefgaragen nachzuweisen.
5. **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und straßenseitiger Baugrenze) und in den übrigen straßenseitig zugewandten Flächen (z.B. Bänke, Spielplätze, etc.) zulässig. Ausnahmsweise können begründete Multi-Stellplätze mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden.
6. **Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf maximal 2 je Wohngebäude beschränkt.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA
Zahl der Vollgeschosse	II ED
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,4 (0,8)
Dachform (z.B. Flachdach)	FD

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit fortlaufender Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

GH z.B. max. 127,00 m
TH z.B. max. 37,00 m
Oberkante Gebäudehöhe (GH) einschließlich Attika als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN) (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN) (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

O offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielfeld / Spielwiese

Flächen für die Wasserwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft / Wasserlauf / Hirsche / Hirsche / Hirsche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFL1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1)
GFL2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.2)

7. Fläche für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft (Gewässer WL 174) sind die Anlage von das Gewässer querenden Brücken, die Anlage von Fußwegen, von der Kanalisation und sonstige gestalterische Elemente zulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Kennzeichnung "GFL1" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8.2 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Kennzeichnung "GFL2" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

9.1 Die Dachflächen der obersten Geschosse von Wohngebäuden und Garagen mit einer Dachneigung (DN) von weniger als 10° sind mindestens extensiv zu begrünen. Von der Verpflichtung zur Begrünung sind Flächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Eine Kombination beider Maßnahmen ist möglich. Im Bereich der extensiven Dachbegrünung muss die Dicke der Substratschicht mindestens 12 cm betragen. Die extensive Dachbegrünung ist auf den Dächern der Wohngebäude und der Garagen zu entwickeln und anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

9.2 Begrünung von Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
Begrünung: Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Bodenaufbau: Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 60 cm. Zur Anpassung an das umgebende Gelände bzw. im Übergangsbereich zu anderen zulässigen Verwendungen auf den Decken von Tiefgaragen (z.B. Terrassen, Hauseingänge, Wege) kann die Mindeststärke bis auf 35 cm reduziert werden.

9.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist pro 300 qm Verkehrsfläche ein kleinkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 16 - 18 cm zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und mindestens 4 qm große Baumscheiben anzulegen. Die Baumscheiben sind durch Bepflanzung mit bodendeckendem Kriechgehölz oder Stauden vor Oberflächenverdrichtung zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Aneinander gebaute Wohneinheiten sind in gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachform und -neigung zu errichten. Gebäude mit Flachdächern sind zwingend zweigeschossig zu errichten.
Der Anteil von Dachbauten und -einschnitten darf in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens ein Drittel der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen. Der Abstand zur Traufhöhe muss mindestens drei Planneihen (mind. 1,0 m) betragen.
In den Vorgärten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m Höhe zulässig.

Die seitlichen Flächen zwischen Garagen und/oder Nebenanlagen sowie öffentlichen Verkehrsflächen oder der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind mit mindestens 1,0 m und max. 2,0 m hohen Heckenpflanzungen oder Sträuchern zu begrünen.

III. HINWEISE

1. MUTTERBODEN

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

2. DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallzustand der naturgenussvoll beschaffen) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSchö NRW)

3. ARTENSCHUTZ

Bäume sollten nur außerhalb der Schutzzone (0,10 - 28,02) gefällt werden.

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- M Gemeinschaftsmüllstandort
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Zulässige Dachform:

FD Flachdach
PD Flach geneigtes Pultdach (Dachneigung < 10°)

Nachrichtliche Übernahme

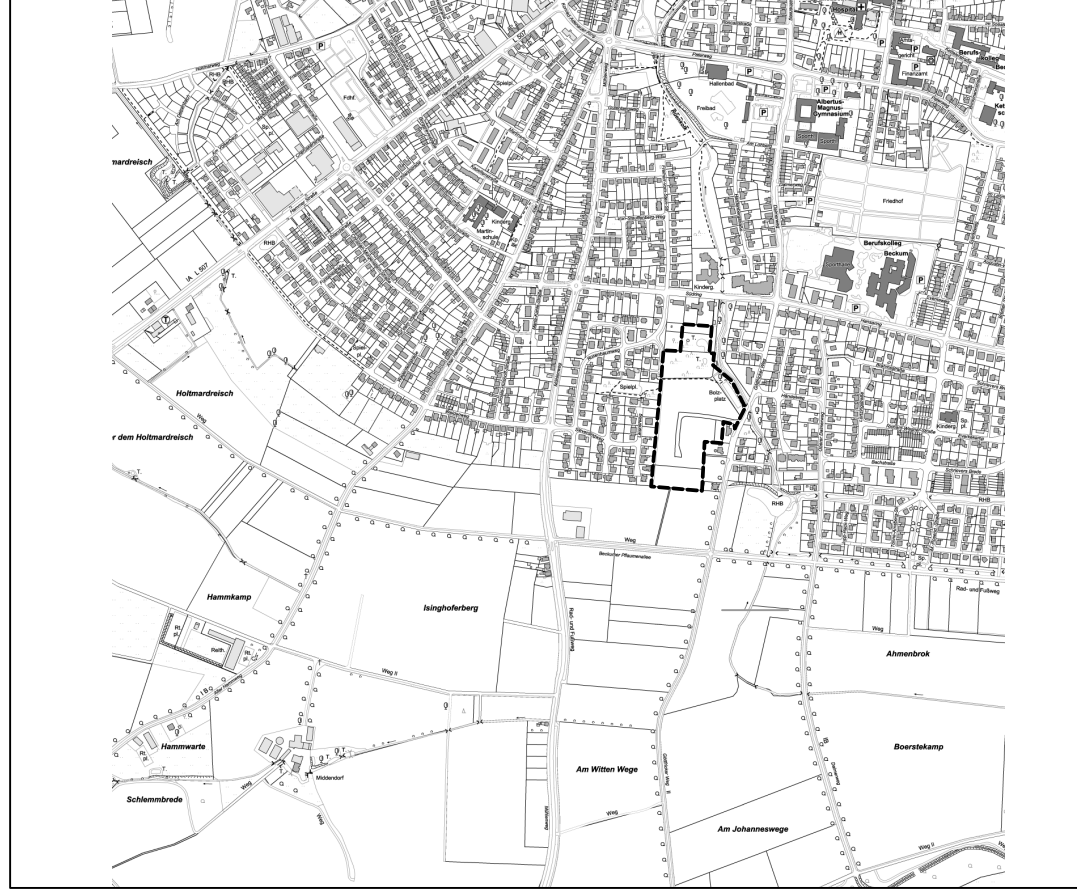
§ 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen, des ehemaligen Strontianit-Abbaus (aus Bestandsdarstellungen digitalisiert)

Sonstige Darstellungen

Sichtdreiecke

STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER



Übersichtsplan ohne Maßstab
Lizenz: Datenlizenz Deutschland - Land NRW/Kreis Warendorf (2017) - Version 2.0

Bebauungsplan Nr. 37
- 3. Änderung "Südring" -

Verfahrensstand
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

im Sinne des § 30 BauGB.
rechtsverbindlich seit
Maßstab 1:500

Fachdienst
Stadtplanung und
Wirtschaftsförderung
www.beckum.de

atelier stadt & haus

Landesplanungsamt
Land NRW
Kreishaus
50131 Köln
Telefon: 022 81 988 0100
E-Mail: info@atelier-stadt-und-haus.de
www.atelier-stadt-und-haus.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

BauNutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung 1980 (PlanZV 90)
vom 18. Dezember 1980 (BGBl. 1991, I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO -NRW)
vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S.421).

Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666 - SGV.NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.01.2018 (GV.NRW S. 90).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Beckum zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.