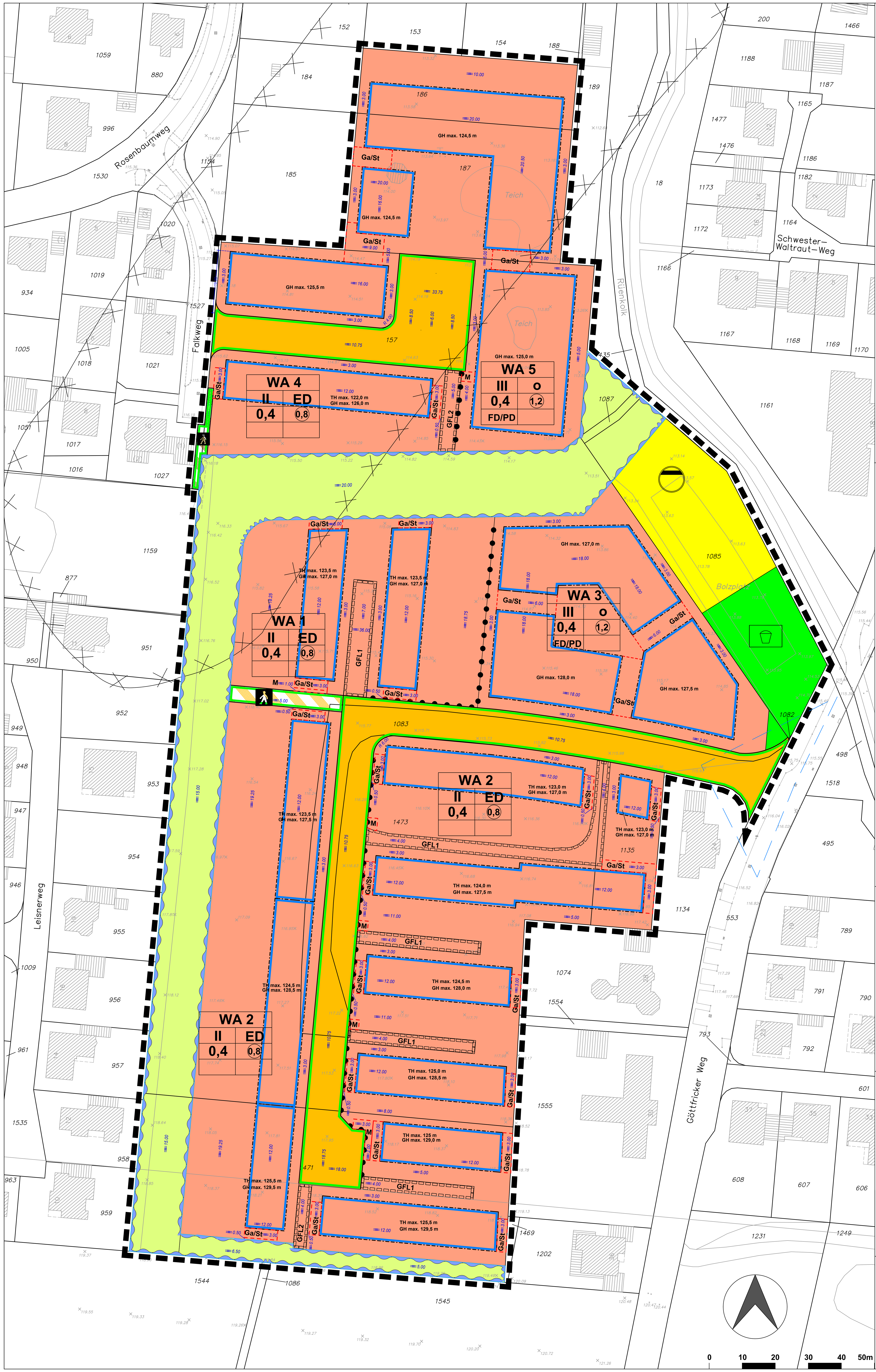
Anlage 3 zur
Vorlage 2021/0096



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)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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.~~
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausschluss 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- / Gebäudehöhe) wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig für: Konstruktionselemente, Dachausstiege 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 aufgehenden Wand. Von der Einhaltung eines Rücksprungs sind Aufzugsüberfahrten 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 aufgehender äußerster Außenwand und Dachhaut.

2.2 ~~In dem WA-Gebiet 3 und 5 sind Aufenthaltsräume oberhalb des dritten Geschosses unzulässig.~~
In den Baugebieten WA3 und WA5 sind über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse (wie Nicht-Vollgeschosse / Dachgeschosse) zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 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 (Glasanbauten, Wintergärten, Überdachungen von terrassen etc.) und soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Bei Überschreitungen ist zu Nachbargrenzen 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 belastende Flächen und straßenseitiger Baugrenze) und in den übrigen straßenseitig zugewandten Flächen im Abstand von 3,0 m unzulässig. Ausnahmsweise können begrünte Müllstellplätze 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.

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 Stammumfang 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 Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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.
In den mit WA 1-2 und 4 bezeichneten WA-Gebieten sind Gebäude mit Flachdächern zwingend zweigeschossig zu errichten.

Der Anteil von Dachgauben und -einschnitten darf in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens ein Drittel der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen. Der Abstand zur Trauflinie muss mindestens drei Pfannenreihen (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 auf einer Breite von mindestens 60 cm 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 Erodoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist vordringlich 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 Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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 DSchG NRW)

3. ARTENSCHUTZ
Bäume sollten nur außerhalb der Schutzzeit (01.10. - 28.02.) gefällt werden.

Nutzungsschablone

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

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit fortlaufender Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl
(0,8) — Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

z. B. II — als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

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

TH z.B. max. 37,00 m — 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:
Spielplatz / Spielwiese

Flächen für die Wasserwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft / Wasserlauf Hirschgraben (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

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)

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss ist am .... öffentlich bekannt gemacht worden.

Beckum, den...........

(Michael Gerdhenrich)
Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand der durch den Kreis Warendorf bereitgestellten digitalen Liegenschaftskarte vom ....

Beckum, den

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt
im Auftrag:

....

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie der Stadt Beckum hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 3 Abs. BauGB beschlossen.

Beckum, den..............

(Michael Gerdhenrich)
Bürgermeister

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung sind am .... mit dem Hinweis gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beckum, den..............

(Michael Gerdhenrich)
Bürgermeister

Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 BauGB Abs. 2 auf die Dauer eines Monats vom .... bis .... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Beckum, den......................

Der erneute Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die Dauer eines Monats vom .... bis .... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Beckum, den......................

Der erneute Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die Dauer eines Monats vom .... bis .... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Beckum, den......................

(Michael Gerdhenrich)
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Beckum hat am .... über die vorgebrachten Anregungen, die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, beschlossen.

Beckum, den...........

(Michael Gerdhenrich)
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Beckum hat am .... diesen Bebauungsplan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Beckum, den...........

(Michael Gerdhenrich)
Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Stadt Beckum über den Bebauungsplan ist am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann die verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 37 "Südring - 3. Änderung" am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Beckum, den..............

(Michael Gerdhenrich)
Bürgermeister

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 1990 (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (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.

0 10 20 30 40 50m

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: Satzungfassung
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
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostraße 30
45141 Essen
mail@ash-planung.de
Telefon: 02 01 / 560 5139-0
Telefax: 02 01 / 560 5139-5
www.ash-planung.de

Stand: 03.03.2021