STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER

2. Änderung des Bebauungsplanes N41 „Hauptstraße/ Rektor-Wilger-Straße"

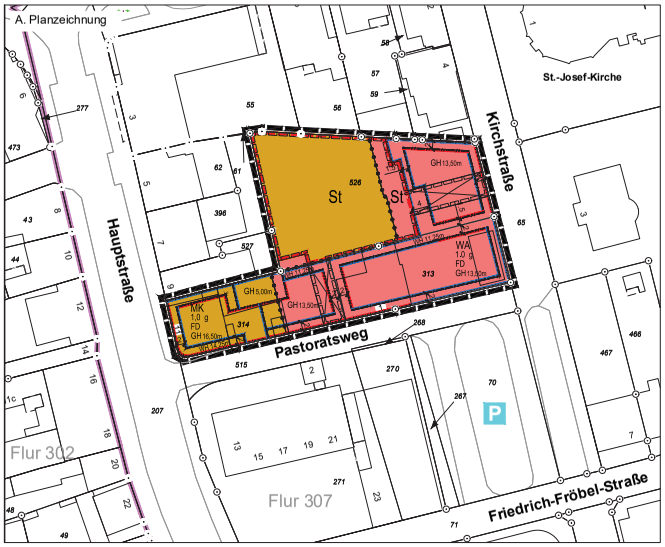
Gemarkung:	Beckum
Flur:	307
Flurstücke:	313, 314, 526
Größe des Plangebietes:	0,26 ha

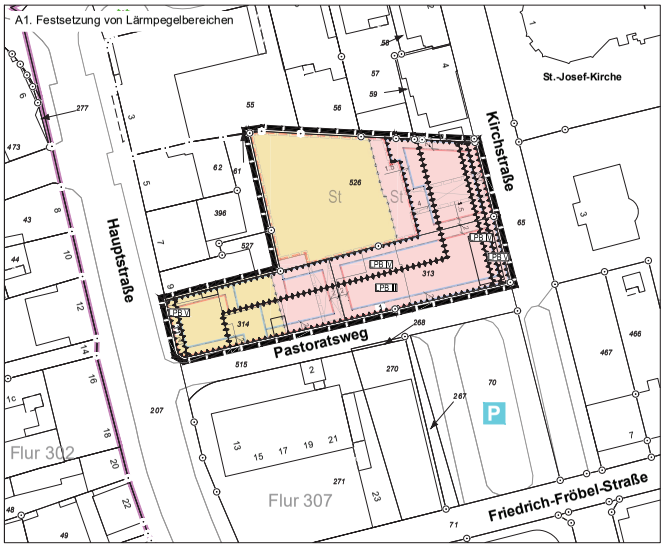
Bestandteile des Bebauungsplanes:

A. Planzeichnung
A1. Festsetzung von Lärmpegelbereichen
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung
- Fachbeitrag Schallschutz, RP Schalltechnik, Osnabrück, September 2021





B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Hinweis:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Beckum, Fachbereich Stadtentwicklung, Weststraße 46, 59269 Beckum, eingesehen 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße" gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

MK **Kerngebiet MK gem. § 7 BauNVO**

Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 7 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 7 (2) Nr. 3 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 7 (2) Nr. 4 BauNVO.

Ausnahmsweise können gem. § 31 (1) BauGB und § 1 (5) BauNVO zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 (2) Nr. 6 BauNVO ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses und
- sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:
- Bordellbetriebe, bordellartige Massagesalons und Sauna-Clubs sowie ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr als Gewerbebetriebe aller Art,
- Wohnungen für die Wohnungsprostitution und Swinger-Clubs als Gewerbebetriebe aller Art,
- Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO und Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornografischen Filmen als Gewerbebetriebe aller Art und
- Sex-Shops und Erotikfachmärkte als Einzelhandelsbetriebe.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:
- Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO,
- Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen gem. § 7 (3) Nr. 2 BauNVO.

WA **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

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

Grundflächenzahl

1,0 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Höhe der baulichen Anlagen

z.B. GH 13,50 m Gebäudehöhe in Metern innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der obere Abschluss des Gebäudes (Attika).

Zugunsten der Errichtung von Anlagen für die Nutzung von Solarthermie und / oder Photovoltaik ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig.
Dabei kann eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten o. ä. bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

z.B. WH 11,25 m Wandhöhe in Metern innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Als Wandhöhe (WH) gilt der obere Abschluss der Fassade einschließlich Brüstung.

Unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist jeweils die mittlere Höhe der das geplante Gebäude erschließenden Verkehrsfläche (Pastoratsweg oder Kirchstraße) im Bereich des Baugrundstückes.

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

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2,00 m für Terrassen und ihre Überdachungen sowie nicht überdachte Balkone ist zulässig.

Baulinie

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der als Flächen für Stellplätze festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudeteile sowie bauliche / technische Anlagen für die Errichtung und Erschließung von Tiefgaragen zulässig.

C.4 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 12 (6) und § 21a BauNVO

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze einschließlich Tiefgaragen

C.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger zur Erschließung der westlich des Änderungsbereiches gelegenen Nachbargrundstücke (Flurstücke 396 und 527). Die Lage der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen kann von der dargestellten Lage abweichen, sofern der Nutzungszweck gewahrt bleibt.

C.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Passive Schallschutzmaßnahmen

z.B. LPB III Lärmpegelbereiche III - V (siehe A1. Festsetzung von Lärmpegelbereichen)

Für das Plangebiet gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche III - V. In den Lärmpegelbereichen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)
Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 70 - 75 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe (z.B. Balkon- und Terrassenverglasungen) so zu schützen, dass eine Einhaltung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 60 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. Bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen.

C.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Stellplatzbegrünung

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist je angefangenem sechsten Stellplatz ein Baum zu pflanzen. Mindestens 50 % der verwendeten Gehölze müssen heimische Arten sein. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Die nicht überbaute Pflanzgrube / Baumscheibe (nicht versiegelter Bereich) darf eine Mindestgröße von 6 m² bei einer Mindestbreite von 1,50 m nicht unterschreiten. Die Pflanzgrube muss eine durchwurzelbare, gelockerte Tiefe von mindestens 1,50 m und ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen.

Dachbegrünung

Die extensive Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

D. Gestalterische Fesetsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

FD Dachform
Flachdach

Werbeanlagen
An der Stätte der Leistung sind Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW nur zulässig, wenn:
- sie mit baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbunden sind,
- je Gebäudeseite maximal zwei Werbeanlagen angebracht werden,
- sie ihre Ausdehnung nach oben nur maximale bis zur Oberkante der Fenster des Erdgeschosses reicht,
- sie flach auf der Außenwand angebracht werden und
- sie eine Größe von jeweils 2,5 m² im MK bzw. 1 m² im WA nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen, Fahnenmasten, Pylone o.ä. sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Laufbildwerbung und in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur als von innen beleuchtete, freistehende Einzelelemente (z.B. Buchstaben oder Unternehmenslogo) zulässig.

E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

z.B. 4 Maßzahl (in m)

39 vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

526 Flurstücksnummer

Flurgrenze

Flur 307 Flurbezeichnung

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Fledermäuse
Gebäudeabbrucharbeiten sollten im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchgeführt werden. Soll der Abbruch außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, muss durch eine Kontrolle vor Beginn der Abbrucharbeiten sichergestellt werden, dass keine Quartiernutzung durch Fledermäuse vorliegt. Sofern die ein Besatz festgestellt werden, sind durch eine/n Fachgutachter/in in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen. Bei besetzten Zwischen- und Sommerquartieren ist ein Verschluss nach dem Ausflug der Tiere (nach Anbruch der Dunkelheit) sowie gegebenenfalls eine Bergung und Umsiedlung möglich. Bei Besatz einer Wochenstube (Fortpflanzungsstätte) ist der Abbruch bis zum Ende der Wochenstubenzeit (Mai bis August) zu verschieben.
Sollte im Rahmen einer Kontrolle unmittelbar vor dem Abbruch besetzte Fledermausquartiere festgestellt werden, sind vor dem Eingriff in Abstimmung mit der/m Fachgutachter/in und der Unteren Naturschutzbehörde funktionsgleiche Ersatzquartiere in der Umgebung zu montieren. Für die Wochenstube ist im Nahbereich des Eingriffsortes an einem Gebäude ein Ersatzquartier bereitzustellen.

Vögel
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Bodendenkmäler

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 Stadt Beckum und dem Landschaftverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Vorsorgender Bodenschutz / Bodenaushub

Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten.
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.
Gemäß DIN 18915 ist besonders Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Beckum hat am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes N41 „Hauptstraße/ Rektor-Wilger-Straße" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Beschluss ist am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

Beckum, den .....

Michael Gerdhenrich
(Bürgermeister)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Beckum hat am ..... den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes N41 „Hauptstraße/ Rektor-Wilger-Straße" gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Beckum, den .....

Michael Gerdhenrich
(Bürgermeister)

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße" ist am ..... ortsüblich mit dem Hinweis gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB bekannt gemacht worden.

Beckum, den .....

Michael Gerdhenrich
(Bürgermeister)

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße" und die Begründung hat für 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 gem. § 3 (2) BauGB entschieden und die 2. Änderung des Bebauungsplanes N41 „Hauptstraße/ Rektor-Wilger-Straße" als Satzung, sowie die Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Beckum, den .....

Michael Gerdhenrich
(Bürgermeister)

Der Beschluss des Rates der Stadt Beckum über die 2. Änderung des Bebauungsplanes N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße" ist am ..... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung enthält den Hinweis wo und wann die verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes N41 „Hauptstraße/ Rektor-Wilger-Straße" damit gem. § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Beckum, den .....

Michael Gerdhenrich
(Bürgermeister)

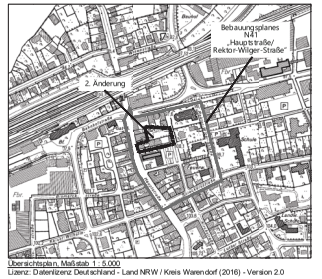
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Der Kartenauszschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes N41 „Hauptstraße/ Rektor-Wilger-Straße", dem Stand der durch den Kreis Warendorf bereitgestellten digitalen Liegenschaftskarte vom 27.05.2019.

Beckum, den .....

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....

STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER



Übersichtsplan, Maßstab 1 : 5.000
Lizenz: Datenlizenz Deutschland - Land NRW / Kreis Warendorf (2016) - Version 2.0

2. Änderung des Bebauungsplanes N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße"

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

im Sinne des § 30 BauGB
Rechtsverbindlich seit:
Maßstab 1 : 500

Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
www.beckum.de

Entwurf und Plananfertigung:

Drees & Huesmann
Stadtplanung GmbH
Vorm Hagen 45
D-59227 Bestrup
Tel. +49 (0)2377 / 909-0
Fax +49 (0)2377 / 909-22
info@drees-huesmann.de
www.drees-huesmann.de

13.04.2022 VS