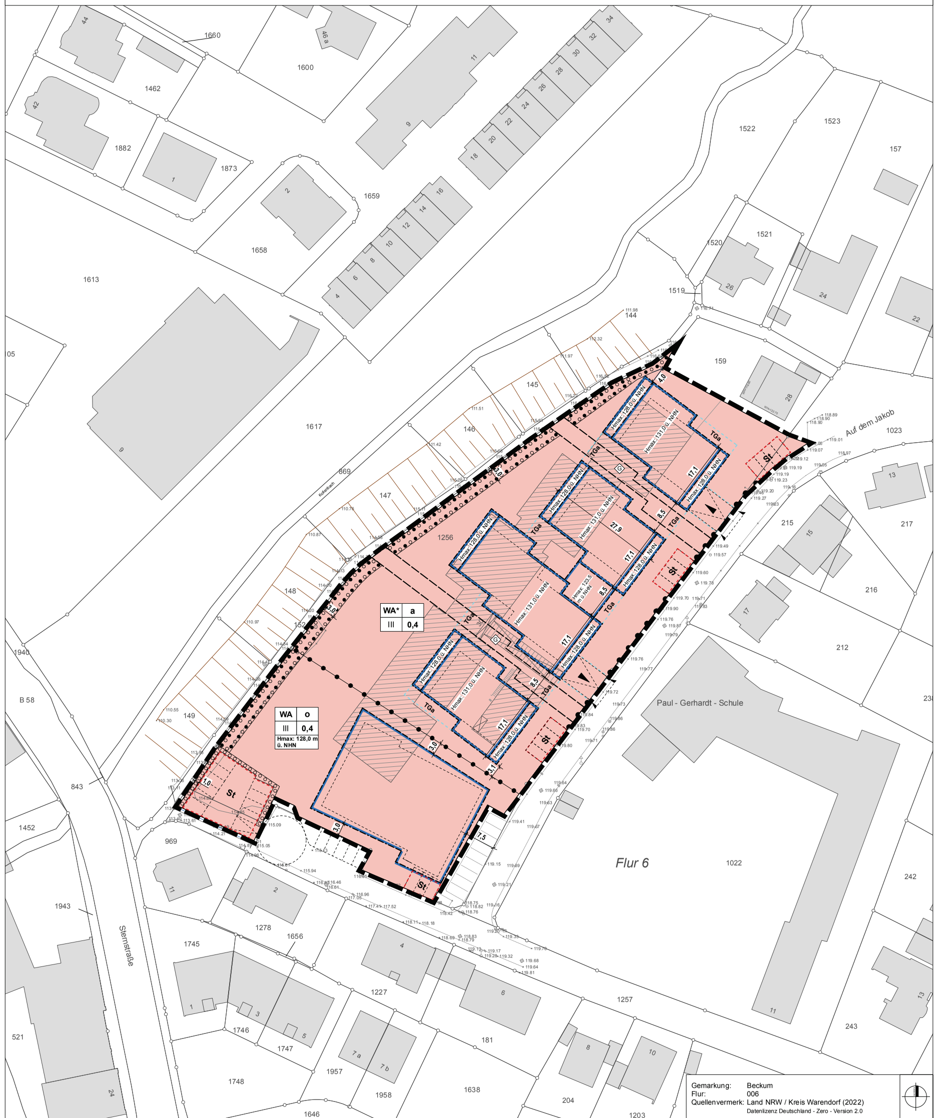
Anlage 3 zur Vorlage 2024/0057

Bebauungsplan Nr. 75 "Auf dem Jakob"



Gemarkung: Beckum
Flur: 006
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Warendorf (2022)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 01.12.2022
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
, den ....

....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Beckum hat am .... gemäß § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beckum, den ....

....
Michael Gerdhenrich
Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Beckum hat am .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Beckum, den ....

....
Michael Gerdhenrich
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ....
Diese Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Beckum, den ....

....
Michael Gerdhenrich
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Beckum hat am ....über die vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB entschieden und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Beckum, den ....

....
Michael Gerdhenrich
Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Beckum, den ....

....
Michael Gerdhenrich
Bürgermeister

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA / WA* — Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

Hmax: — Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a — Abweichende Bauweise
o — Offene Bauweise

Baugrenze

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

Ein-/ Ausfahrtbereich

Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St — Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und zugleich Abgrenzung einer überbaubaren Fläche gemäß § 23 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO

TGa — Tiefgarage

Mit Gehrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze — *Flur 6* — Flurnummer

Flurstücksgrenze — 123 — Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)

∙119.76 — Bestandhöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Abbruch Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5- 10 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhen (Hmax:) sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen und Aufbauten (wie zum Beispiel Antennen, Solaranlagen, Lüftungs- und Klimaanlagen) um maximal 1,50 Meter überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen, auch wenn diese aufgrund des nach Westen abfallenden Geländes über die Geländeoberkante hinausragen, ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.
Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 In dem mit WA* gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 Meter ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

3.2 Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche für Terrassen und ihre Überdachungen sowie Balkone um bis zu 3,0 Meter ist zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Flächen zum Zwecke der Errichtung einer Treppenanlage kann ausnahmsweise bis zu einem Maß von 5,0 Meter im Bereich der mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzten Flächen zugelassen werden.

5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8 BauO NRW)

5.1 Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und/oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem losen Material- und Steinschüttungen (sogenannte „Schottergärten") sind grundsätzlich unzulässig. Ein erforderlicher Fassadenspritzschutz ist davon ausgenommen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

6. GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN ODER BESTIMMTEN SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG GETROFFEN WERDEN MÜSSEN
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

6.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf den nutzbaren Dachflächen Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikmodule, Solarwärmekollektoren) mit einer Mindestgröße von 30 Prozent der Grundfläche des Wohngebäudes zu errichten (Solarmindestfläche).

6.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf den nutzbaren Dachflächen Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikmodule, Solarwärmekollektoren) mit einer Mindestgröße von 50 Prozent der Grundfläche des Nicht-Wohngebäudes zu errichten (Solarmindestfläche).

6.3 Von den Festsetzung nach Nr. 1 und 2 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Solaranlage nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

7. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° Neigung sind mit einer Substratschicht (Aufbauhöhe mindestens 10 Zentimeter) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die durch Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln, Lichtbänder), Dachterrassen sowie durch technische Aufbauten genutzten Dachflächen.

7.2 Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 Kubikmeter mit geeignetem Boden oder Substrat herzustellen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 Quadratmeter aufweisen.

ÖRTLICHE BAUFESTSETZUNGEN
gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Einfriedung:
Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich als lebende Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen und/der Strauchpflanzungen und auch in Kombination mit einem blickdurchlässigen Zaun (zum Beispiel Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun oder Stabgitterzaun) zulässig. Die Höhe von Zaunelementen ist auf eine maximale Höhe von 1,20 Meter begrenzt. Ausnahmsweise können bauliche Einfriedungen im Bereich von Kindertagesstätten von den Höhenbegrenzungen für Zaunelemente nach Satz 2 Abweichen.

2. Geländehöhe:
Abgrabungen und Aufschüttungen sind in folgenden Fällen zulässig:
- zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke,
- zur Anlage einer Wohnterrasse,
- zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,8 Meter.
Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 Meter zulässig. Stützmauern sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zu öffentlichen Grünflächen in Naturstein/Blockstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG ein Schnitt bzw. die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres durchzuführen.
Falls der Baubeginn/Abbruch der Gebäude in die Brutzeit (ab 01.03. bis 30.09.) fällt, ist eine ökologische Bauüberwachung hinzuziehen, die die Vorhabenfläche mit randlichen Strukturen hinsichtlich des Vorkommens von besonders und streng geschützten Tierarten überprüft und ggf. Vergrämungsmaßnahmen veranlasst.

2. DENKMALSCHUTZ
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 Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL -Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

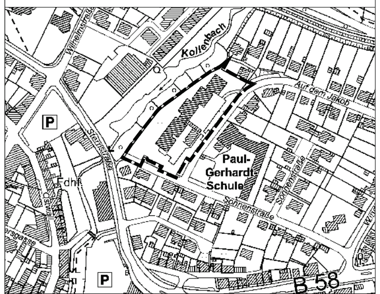
3. KAMPFMITTEL
Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich die Stadt Beckum als örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Diese Stellen werden daraufhin unverzüglich den Kampfmittelbeseitigungsdienst informieren.

4. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 248), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER



Übersichtsplan Maßstab 1:2.500
Land NRW (2022) - Zero - Version 2.0

Bebauungsplan Nr. 75 "Auf dem Jakob"

Verfahrensstand: Entwurf für § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB — Stand: 27.102023

rechtsverbindlich seit:
Maßstab 1 : 500

Fachdienst
Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
www.beckum.de

Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung sind in rot gekennzeichnet

Entwurf und Planfertigung:

WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de