



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Herzfelder Straße“

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
- A.1. Zeichnerische Festsetzungen
 - A.2. Vorhaben- und Erschließungsplan
 - A.3. Fassadenansichten M 1:200
 - B. Rechtsgrundlagen
 - C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
 - D. Örtliche Bauvorschriften
 - E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt
- Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:
- Begründung

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 12.07.2024

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Beckum hat am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Herzfelder Straße“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.
Der Beschluss ist am öffentlich bekannt gemacht worden.

Beckum, den

Michael Gerdhenrich
Bürgermeister

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Herzfelder Straße“ ist am ortsüblich mit dem Hinweis gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB bekannt gemacht worden.

Beckum, den

Michael Gerdhenrich
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Beckum hat am über die vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB entschieden und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Herzfelder Straße“ als Satzung sowie die Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Beckum, den

Michael Gerdhenrich
Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Stadt Beckum über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Herzfelder Straße“ ist am gemäß § 10 Absatz 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Herzfelder Straße“ gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft getreten.

Beckum, den

Michael Gerdhenrich
Bürgermeister



- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen**
- C.1 Grenzen gemäß § 9 Absatz 7 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Absatz 7 BauGB
- C.2 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1–15 BauNVO**
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO
- Zulässig sind:
- Wohngebäude gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO.
- Zulässig sind gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauNVO:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO
- Unzulässig sind gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 5 BauNVO
- Gemäß § 12 Absatz 3a in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- C.3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16–21 BauNVO**
- 0.4 Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0.4 TH 6,50 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO maximale Traufhöhe in Metern
- Die Traufhöhe wird bis zum Traufpunkt gemessen. Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhen ist für Nebengebäude und Dachaufbauten nur in dem in der Vorhabenplanung (siehe A.2 und A.3) dargestellten Umfang zulässig.
- 0.4 TH 11,50 maximale Firsthöhe in Metern
- Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.
- Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen
Unterer Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
- C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO**
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Zulässigkeit von Wärmepumpen
Wärmepumpen als Teil der Hauptanlage sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- C.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 und 22 BauGB**
- Flächen für Nebenanlagen
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Errichtung von Nebenanlagen nur außerhalb eines 3,00 Meter breiten Streifens entlang der festgesetzten Erschließungsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen) und in einem Abstand von 1,00 Meter entlang der Straße Am Lippbach zulässig.
- Flächen für Stellplätze
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze („St“) zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nur außerhalb eines 3,00 Meter breiten Streifens entlang der festgesetzten Erschließungsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen) und in einem Abstand von 1,00 Meter entlang der Straße Am Lippbach zulässig.
- C.6 Verkehrsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- C.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB**
- Vorgaben zur Dacheindeckung
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig.
- Beschaffenheit von Stellplätzen
Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (drainfähiges Pflaster, Pflaster mit mindestens 30 Prozent Fuganteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen oder ähnliches) zu erstellen.
- C.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zur Verkehrsflächen und technischen Grundstückserschließung zugunsten der Anlieger, der Verkehrs- und Entsorgungsträger der Stadt Beckum sowie des Rettungsverkehrs.
- C.9 Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23a BauGB**
- Die Verwendung von Kohle, Erdöl und Erdgas zur Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig.
- C.10 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23b BauGB**
- Bei Neuerrichtung oder wesentlichem Umbau von Gebäuden sind auf mindestens 30 % der Bruttodachflächen Anlagen für die Solarenergieerzeugung zu installieren.
- Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen.
- C.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB**
- Dachbegrünung
Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 Zentimetern mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen.
- Vom der Begrünung ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen, untergeordnete Gebäudebauteile (wie beispielsweise Giebeln oder Treppenhäuser) sowie ebenso Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Solarenergieerzeugung genutzt werden.
- anzupflanzender Baum
- Als Baumart ist ein standortgerechter mittelgroßer, gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbauart in der Qualität Hochstamm mit Stammdurchmesser von mindestens 16-18 Zentimetern fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mit einer Pflanzgrube von mind. 12 Kubikmetern bei einer Tiefe von mind. 1,5 Metern anzulegen.

- E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt**
- 5 vorhandene Bebauung Flur 32 Flurbezeichnung
459 Flurstücksnummer Flurgrenze
vorhandene Flurstücksgrenze Maßzahl (in Metern)
Gebäudeabriss
- Archäologie/Bodendenkmalpflege**
- Erste Erdbelegungen sind 2 Wochen vor Beginn dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der unteren Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturellgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§ 16 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)).
 - Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- Kampfmittel**
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- Artenschutz**
Die abbruchvorbereitenden Maßnahmen wie die Baufeldräumung durch das Entfernen der Vegetation sind zum Schutz von europäischen Vogelarten während der Brutzeit vom 15.3. bis 31.7. unzulässig.
Die gesetzlich zulässigen Zeiten für Gehölzfällungen zwischen dem 01.10. und 28./29.02. müssen eingehalten werden.
Die Abbrucharbeiten zum Schutz von Fledermäusen sind nur außerhalb der Überwinterungszeiten ab dem 01.04. zulässig.
- Starkregen/Überflutungsvorsorge**
Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregeneignissen oder unvorhersehbaren Betriebsstörungen ist das Plangebiet überflutungssicher auszugestalten. Starkregeneignisse und Zuflüsse aus angrenzenden Gebieten müssen schadfrei verbleiben können oder abgeleitet werden (Ableitung über Wege, Nutzung von natürlichen oder technischen Retentionsräumen). Es wird empfohlen, die Oberkante des Rohfußbodens der Erdgeschosses mindestens auf Höhe des jeweils heranzuziehenden unteren Bezugspunktes anzulegen. Unterhalb dieser Höhenlage verbleibende Gebäudeeile (Sockelgeschosse, Kellergeschosse etc.) sollten überflutungssicher ausgestattet werden, das heißt Kellerfenster und Kellerschichten sowie Zugänge sollten durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichende Aufkantung/Schwelle) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden.



- B. Rechtsgrundlagen**
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung;
- Die 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;
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung;
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung;
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung;
- Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung;
- Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), in der zuletzt geänderten Fassung;
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), in der zuletzt geänderten Fassung;
- Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der zuletzt geänderten Fassung;
- Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Anmerkung**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Beckum, Fachdienst Stadtentwicklung, Weststraße 46, 59269 Beckum, eingesehen werden
- Größe des Plangebietes: 0,52 Hektar
Gemarkung: Beckum
Flur: 32
Flurstücke: 129, 201, 202, 460 teilweise
Flur: 33
Flurstücke: 480 teilweise

- C.6 Verkehrsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- D. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB**
- Dachform
SD Satteldach
ZD Zeltdach
- Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer bzw. Zeltedächer zulässig. Für die einzelnen Bereiche gilt der Eintrag in der Planzeichnung, Verbindungselemente, Erschließungskerne, Treppenhäuser, untergeordnete An- und Erweiterungsbauten, Nebenanlagen und sonstige untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachformen zulässig.
- ← Firstrichtung
- Dachneigung
30°-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- Einfriedigungen
Entlang der Herzfelder Straße, der Straße Am Lippbach sowie der festgesetzten CFL-Flächen dürfen Zäune eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Einfriedungen mit einer Höhe von über 1,00 m sind ausschließlich als lebende Hecken und/oder Strauchpflanzungen zulässig.
- Baugestaltung
Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens (siehe A.3) sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Gebäude sind auf Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten.

STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Herzfelder Straße“

Verfahrensstand
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

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

Fachdienst
Stadtplanung und
Wirtschaftsförderung
www.beckum.de

Entwurf und
Planfertigung: **Drees & Huesmann**

Drees & Huesmann
Stadtplanung PartGmbH
D-33489 Beckum
Tel. +49 5202 7282-0
info@drees-huesmann.de
www.drees-huesmann.de

13.02.2025