

Anlage zur Niederschrift über die Sitzung des  
Ausschusses für Stadtentwicklung vom 25.03.2025

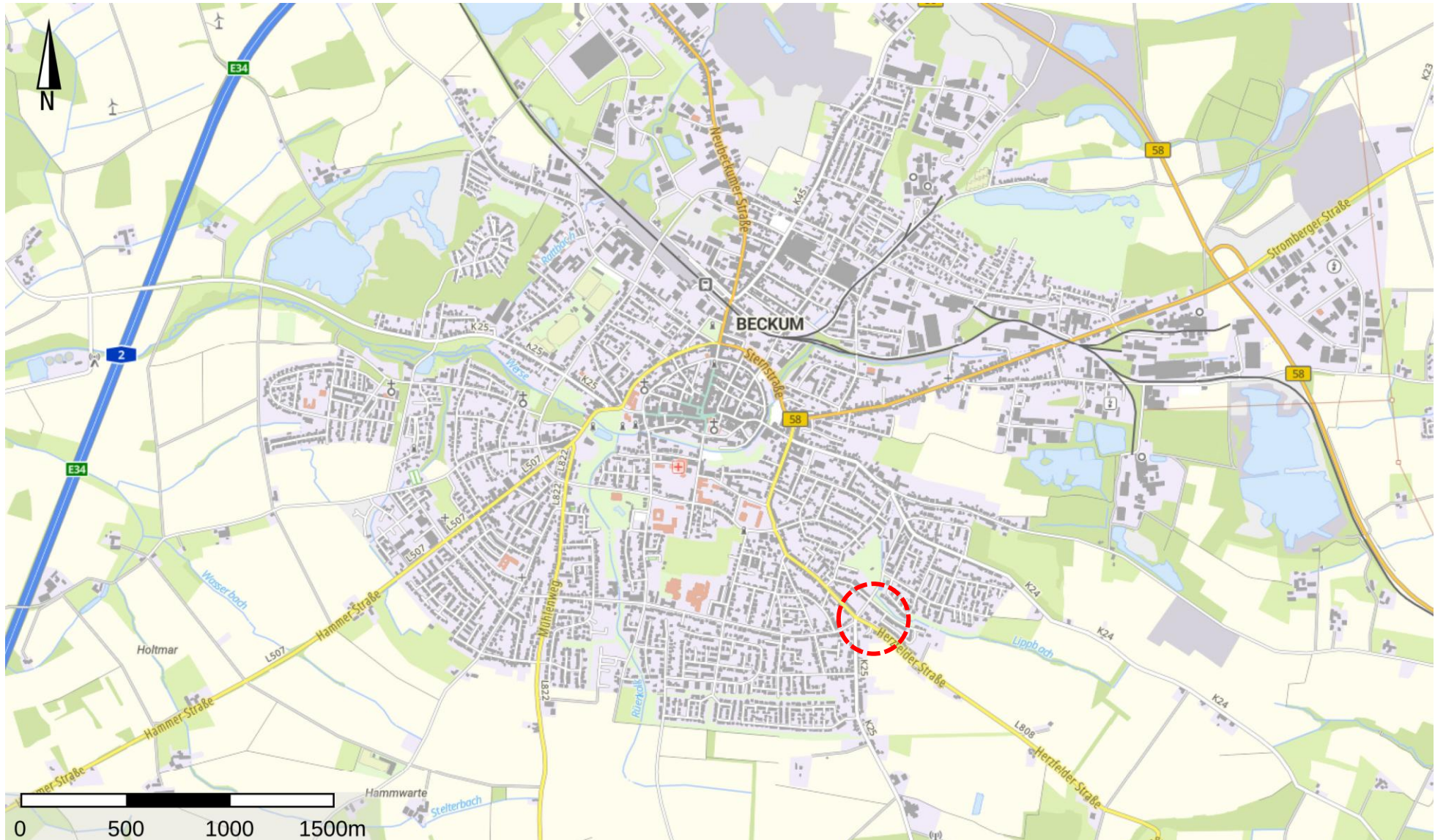
# **Aufstellung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Herzfelder Straße“**

Aufstellungsbeschluss  
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Ausschuss für Stadtentwicklung - TOP 6

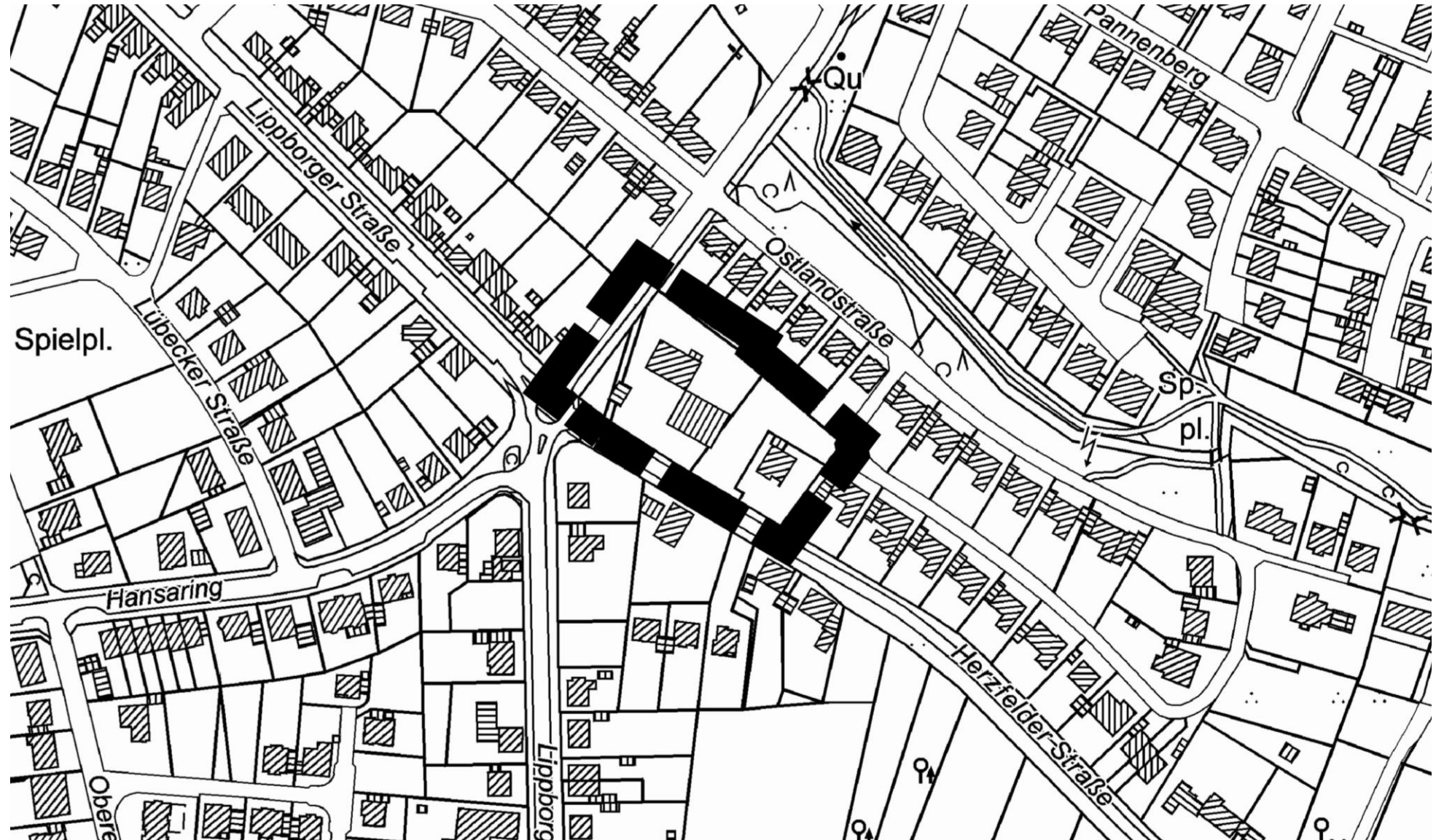


## Räumliche Lage im Stadtgebiet





## Abgrenzung des Geltungsbereiches





## Abgrenzung des Geltungsbereiches



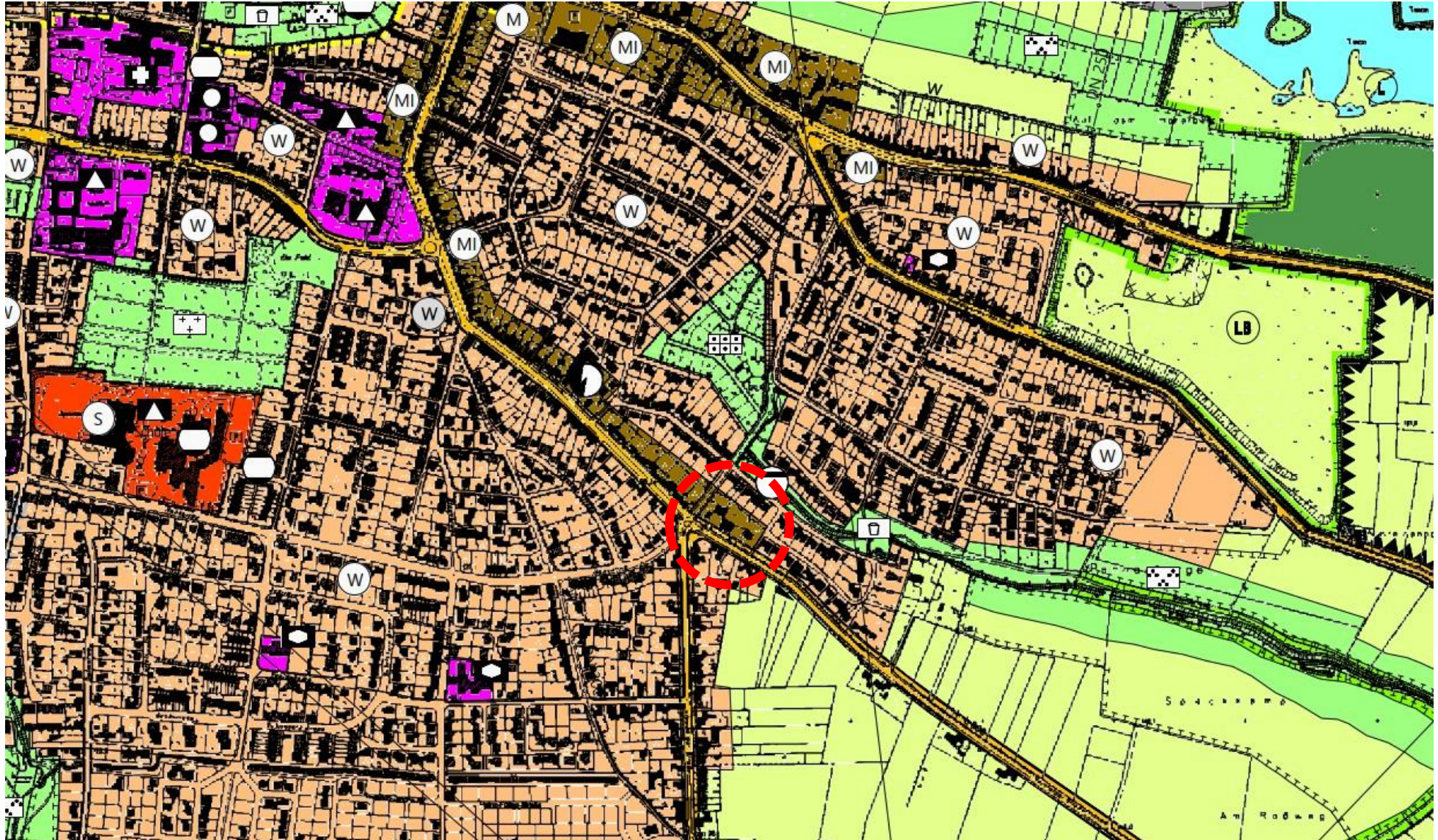


## Ausschnitt Regionalplan Münsterland





# Flächennutzungsplan





## Anlass und Ziele der Planung

- Wohnbauliche Entwicklung, Eingliederung in den Bestand durch die Schaffung von Übergängen und Raumkanten
- Die bauplanungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzte ausgeübte gewerbliche Nutzung wurde vor geraumer Zeit aufgegeben
- Nachnutzung des ehemals gewerblich genutzten Grundstückes
- Errichtung von Wohngebäuden verschiedener Typologie, teilweise im Bereich der sozialen Wohnraumförderung
- Unterstützung des städtebaulichen Ziels, im Siedlungsbereich mehr und vor allem verdichteten Wohnraum zu schaffen
- Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches

## Das Vorhaben: Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten

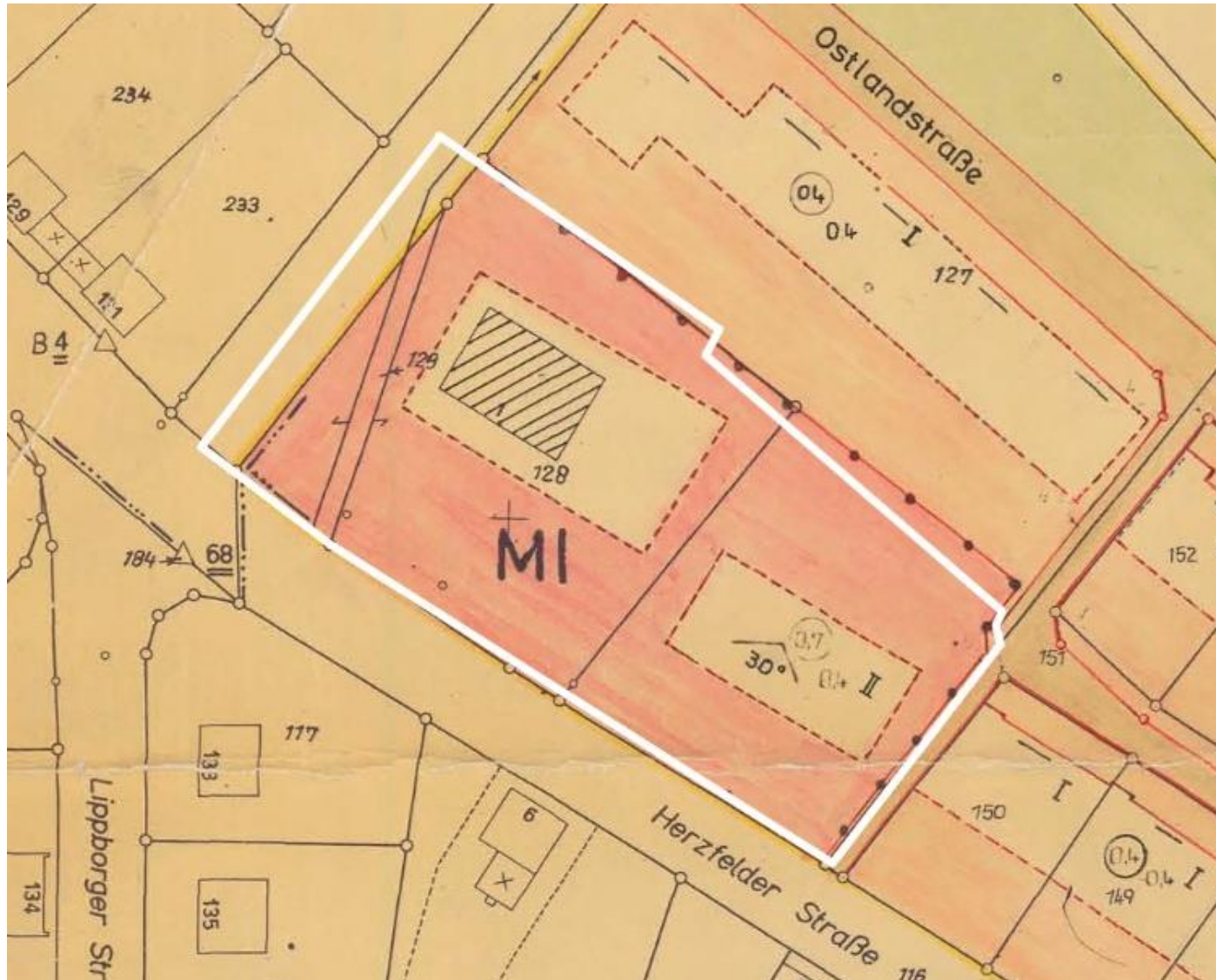


- Verschiedene Typologien
- Zwei Vollgeschosse
- Private Erschließungsflächen
- 22 Wohnungen
- Im westlichen MFH mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung





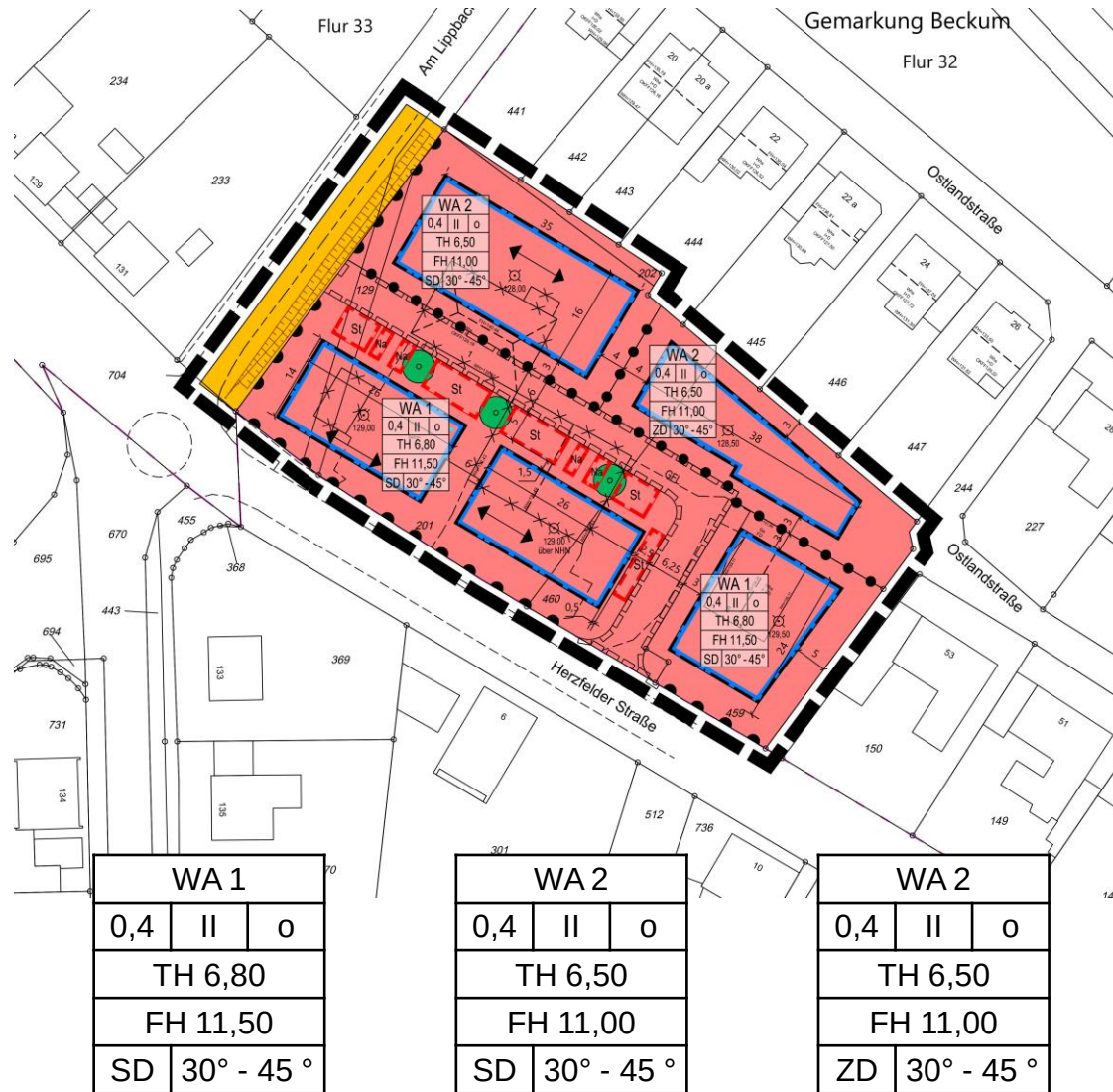
## Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3 „Herzfelder Straße“



- Mischgebiet
- Begrenzung durch die festgelegten Baugrenzen
- 2 Vollgeschosse
- GFZ: 0,7
- Dachneigung bis 30°

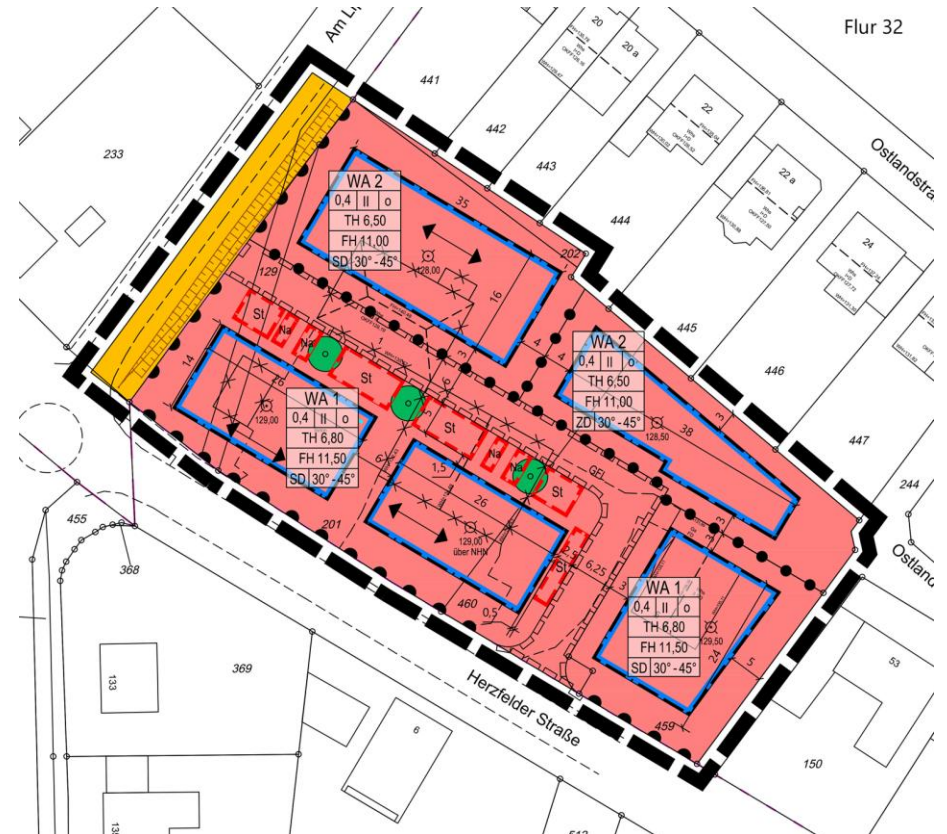


## Vorhabenbezogener Bebauungsplan



- WA 1 = Mehrfamilienhäuser
- WA 2 = kleinteiligere Bebauung
- Festsetzung von Firstrichtungen
- Erschließungsfläche als GFL-Fläche
- Straße „Am Lippbach“ als Verkehrsfläche festgesetzt
- Vorhabenbezogene Festsetzung der St- und Na-Flächen für WA 1
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt





**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**



## C.1 Grenzen gemäß § 9 Absatz 7 BauGB

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Absatz 7 BauGB

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zum Beispiel von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## C.2 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1–15 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden 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

Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

z. B. TH 6,50 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 Nebengiebel und Dachaufbauten nur in dem in der Vorhabenplanung (siehe A.2 und A.3) dargestellten Umfang zulässig.

z. B. FH 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

 Na 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 belastende Flächen) und in einem Abstand von 1,00 Metern entlang der Straße Am Lippbach zulässig.

 St 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 belastende Flächen) und in einem Abstand von 1,00 Metern 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 Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen 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 verkehrlichen und technischen Grundstückserschließung zugunsten der Anlieger, der Ver- 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 Solarenergienutzung 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.

Von 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 Solarenergienutzung genutzt werden.





anzupflanzender Baum

Als Baumart ist ein standortgerechter mittelgroßer, gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbaum 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 mindestens 1,5 Metern anzulegen.

## 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. Zeltdächer 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

### Einfriedungen

Entlang der Herzfelder Straße, der Straße Am Lippbach sowie der festgesetzten GFL-Flächen dürfen Zäune eine maximale Höhe von 1,00 Metern nicht überschreiten. Einfriedungen mit einer Höhe von über 1,00 Metern sind ausschließlich als lebende Hecken und/oder Strauchpflanzungen zulässig.

### Baugestaltung

Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens (siehe A.3) sind Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Gebäude sind auf Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten.

### Archäologie/Bodendenkmalpflege

1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster, An den Speichen 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der unteren 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 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)).
3. Dem 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 verfährt 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 Hauptbrutzeit vom 15.03. bis 31.07. 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 Starkregenereignissen oder unvorhersehbaren Betriebsstörungen ist das Plangebiet überflutungssicher auszugestalten. Starkregenereignisse 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 Erdgeschossenebene mindestens auf Höhe des jeweils heranzuziehenden unteren Bezugspunktes anzulegen. Unterhalb dieser Höhenlage verbleibende Gebäudeteile (Sockelgeschosse, Kellergeschosse et cetera) sollten überflutungssicher ausgestaltet werden, das heißt Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge sollten durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden.