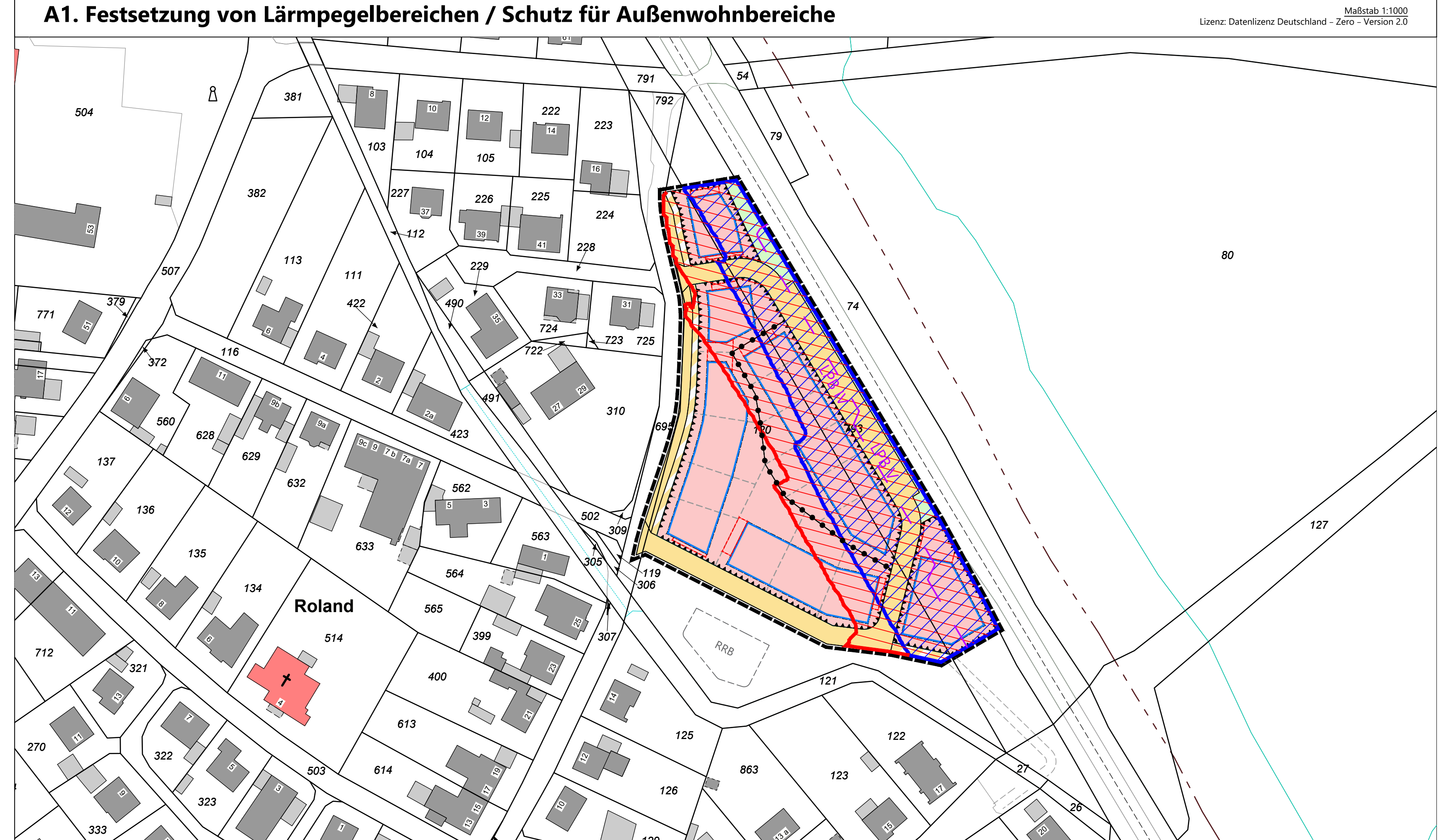
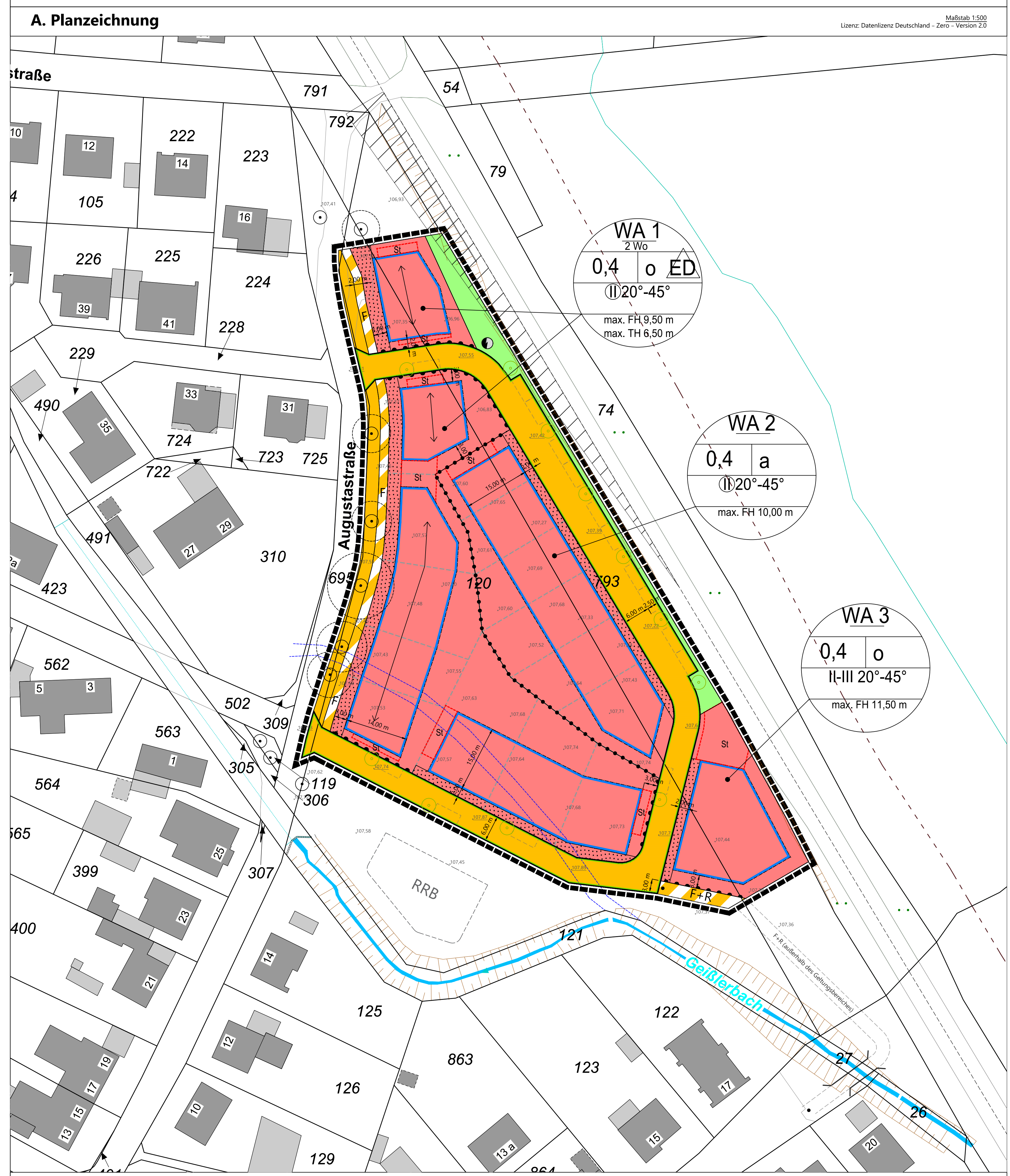


Bebauungsplan Nr. Kspl 3 "AugustastraÙe"



Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

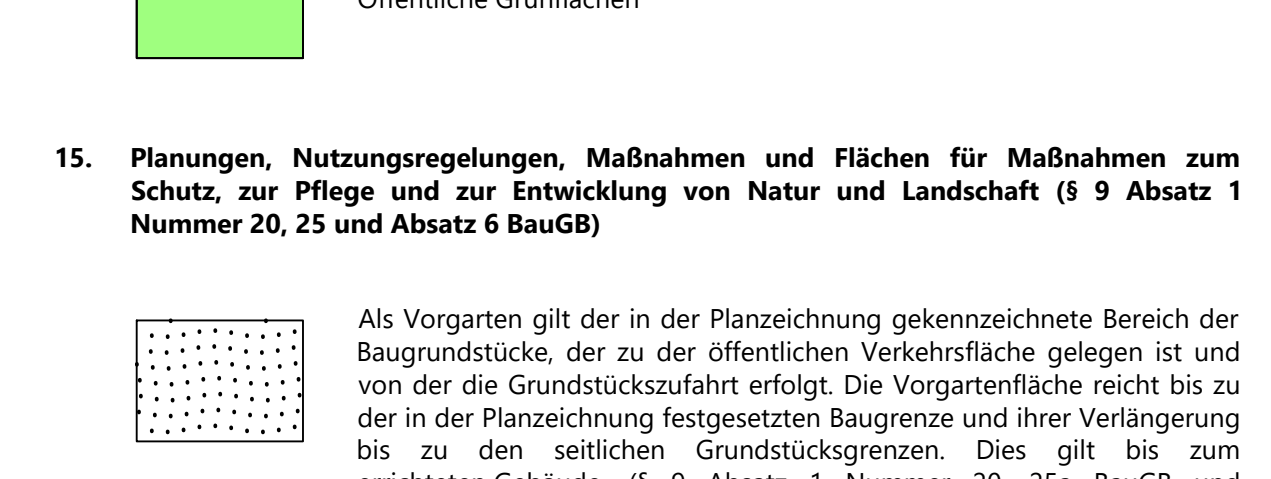
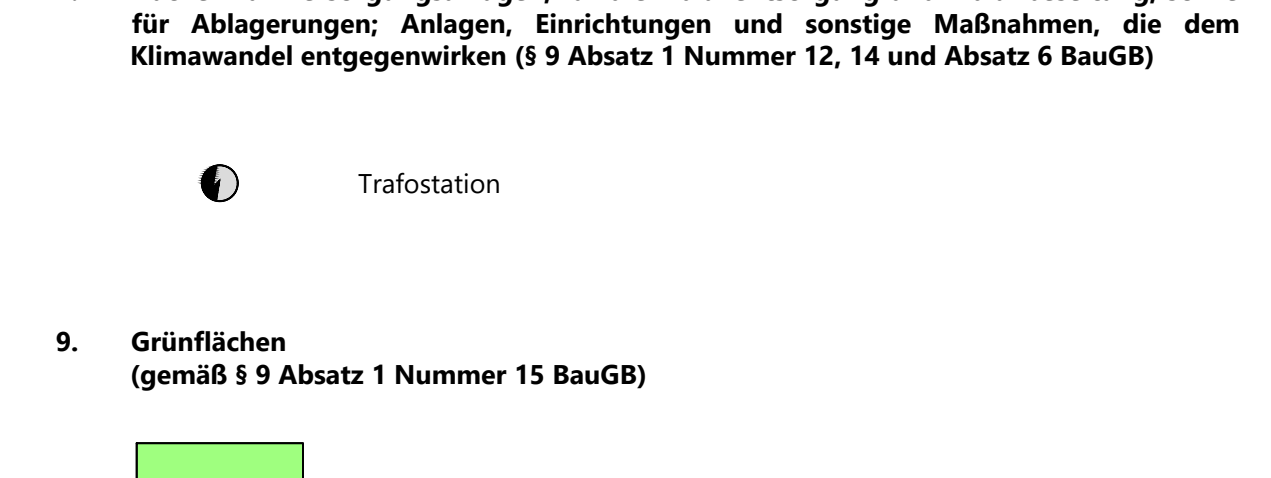
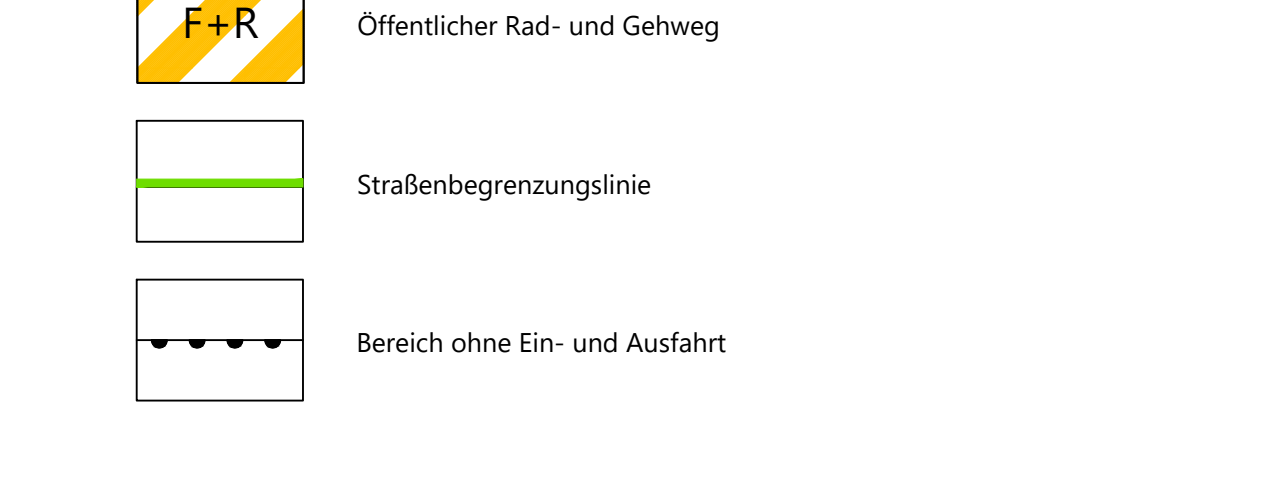
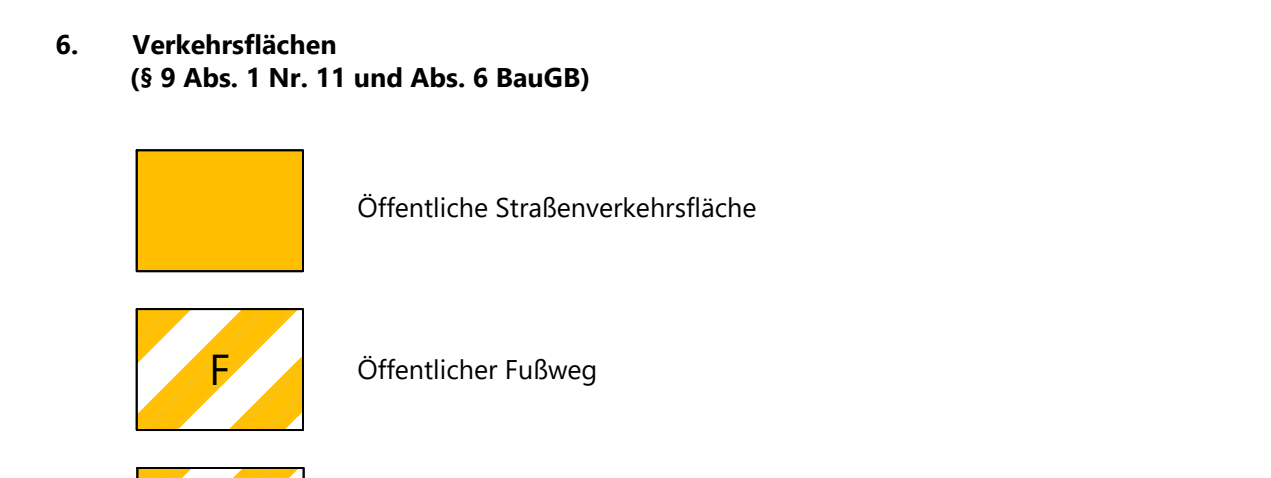
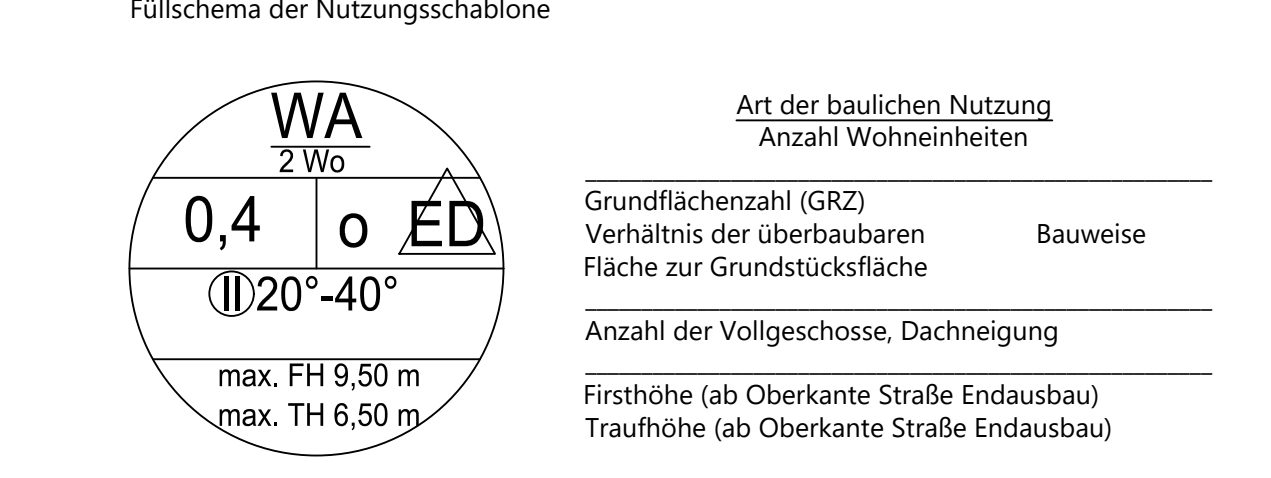
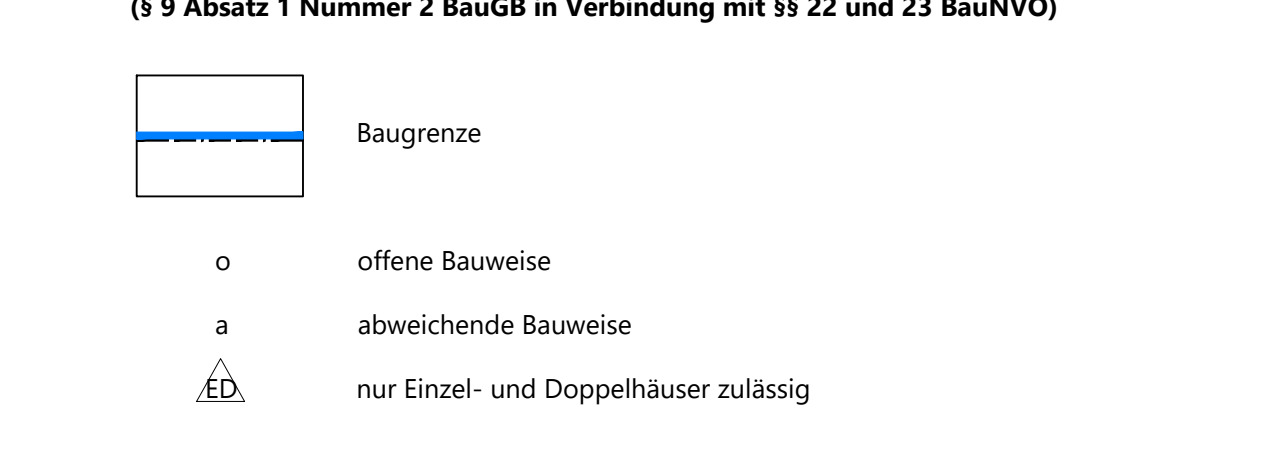
Für Bauleitlinien, Baugrenzen und andere Begrenzungslinien, die zahlenmäßig nicht festgesetzt sind, ist die zeichnerische Darstellung des Planes maßgebend.

Bestand

- vorhandene Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- 243 Flurstücksnummer
- 207,60 Höhepunkt (vorhandene Geländehöhe über NNH)
- Böschung
- Bestandsbaum mit Kronenumfang
- ehemaliger Bachlauf

Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB in Verbindung mit §§ 11 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
 - Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)
 - III Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - TH Traufhöhe
 - FH Firsthöhe
 - 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
- Bauweise, Bauleitlinien, Baugrenzen (§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zum Beispiel von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gemäß § 1 Absatz 4, § 16 Absatz 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 Absatz 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe Planzeichnung A1) (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)
- LPB IV, LPB V Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung Nummer 6)
- Einschränkungen für ebenerdige Außenwohnbereiche (Verkehrslärm, 2. Obergeschoss, tags 5 62 dB(A))
- Einschränkungen für gebäudegebundene Außenwohnbereiche (Verkehrslärm, 2. Obergeschoss, tags 5 62 dB(A))
- Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Absatz 1 Nummer 4 und 23 BauGB)
- ← Hauptfristrichtung
- geplante Straßenbauhöhe über NNH

- ### Nachrichtliche Darstellungen
- geplante Grundstücksaufteilungen (nicht bindend)
 - geplante Wegeverbindungen
 - geplante Stellplätze
 - geplante Begrünung der Verkehrsfläche
 - RRB geplantes Regenrückhaltebecken (außerhalb des Geltungsbereiches)
 - 6m Sichtdreieck
 - Sperpfosten

Textliche Festsetzungen

A BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Absatz 5 und Absatz 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Absatz 3 BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19, 20, 21a BauNVO)

Grundflächenzahl

Für das Gebiet wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB eine Grundflächenzahl (GRZ) mit dem Wert 0,4 festgesetzt.

Ausnahmsweise kann eine GRZ von Reihenmittelhäusern bis 0,5 zugelassen werden.

Tiefgaragen sind bei der Berechnung der Grundflächen einzubeziehen. Durch sie bedingt darf die GRZ bis zu 0,8 betragen.

Maximale Überschreitung der Grundflächenzahl

Gemäß § 9 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Absatz 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet bis maximal 25 Prozent überschritten werden darf.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH = Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan.

Der Bezugspunkt Oberkante (OK) Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt, und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

Die maximale Firsthöhe (FH = Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan und bezieht sich auf die OK Straße (Endausbau). Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt, und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung, sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

Höhepunkte

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 16c und § 9 Absatz 3 BauGB sind aufgrund der Wahrscheinlichkeit von Starkregenereignissen und der damit einhergehenden Überflutungsgefahr bei der Errichtung von Gebäuden die Erdgeschosshöhen, Lichtschächte sowie Kellerereingänge zur Sicherheit mindestens um 0,20 Meter über der mittleren geplanten StraÙenhöhe gemäß Planzeichnung zu errichten.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB)

Offene Bauweise

In WA 1 und WA 3 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO. Im WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Abweichende Bauweise

Im WA 2 gilt abweichend die offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO mit folgenden Maßgaben:

- Es sind neben Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser, bestehend aus maximal drei Einheiten) auch Kettenhäuser zulässig
- Einzelhäuser sind ausgeschlossen
- Bei Kettenhäusern ist eine Gebäudekante zwingend an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen ohne seitlichen Grenzabstand zur anderen Grundstücksgrenze zu errichten. Zu derjenigen Grundstücksgrenze entfällt der erforderliche Grenzabstand. Bei stützpunktlicher Bebauung kann zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze der anschließenden grenzübergreifenden Bebauung einheitlich von der festgesetzten Grenzbebauung abgewichen werden.

Grünflächen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB)

Als Vorgarten gilt der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke, der für die öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen ist und von der Grundstückszufahrt erfolgt. Die Vorgartenfläche reicht bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze und ihrer Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies gilt bis zum errichteten Gebäude. (§ 9 Absatz 1 Nummer 20, 25a BauGB und § 8 Absatz 1 BauO NRW 2018)

Baurechtlicher Hinweis:

Dachüberstände über Grundstücksgrenzen hinweg sind unzulässig gemäß § 30 BauO NRW 2018 sind Öffnungen (Türen und Fenster) in Gebäude abschließenden Wände an der Grundstücksgrenze unzulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Ertragungen im zeichnerischen Teil bestimmt. Untergeordnete Bauteile zum Beispiel Erker und Zweerkgiebel gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO sind über maximal 1/3 der Fassadlänge bis 1,00 Meter ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Vorgartenfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu maximal 12,00 Quadratmetern Grundfläche je Grundstück zulässig.

Eine rückwärtige Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,00 Metern ist ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen haben zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 0,50 Meter einzuhalten. Die Abstandsflächen sind einzuräumen.

4. Stellplätze, Carports, Garagen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

Vor den Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Abstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Offene Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen seitlichen Baugrenzen und dem Nachbargrundstück zulässig, wenn die hintere Baugrenze dabei nicht überschritten wird und von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Mindestabstand von 0,50 Metern eingehalten wird. Offene Stellplätze sind ohne Abstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Auf die Festsetzung Nummer 9 wird verwiesen.

Die ausschließliche Nutzung eines Baugrundstücks zur Anlage von Stellplätzen und Garagen ist nicht zulässig.

Im WA 3 sind Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Gestaltung von Garagen und Carports ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird im WA 1 auf maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück beschränkt.

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 treffende Vorkehrungen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

In den Lärmpegelbereichen (siehe A1, Festsetzung von Lärmpegelbereichen) sind für Neubauten beziehungsweise baugenehmigungspflichtige Änderungen von Außenbauanteilen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandtafel, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schallschirm-MaÙe der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (9) zu bestimmen.

Für das Plangebiet gelten die in der Planzeichnung A1 festgesetzten Lärmpegelbereiche IV - V.

Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)

Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 70 - 75 dB(A)

Im WA 2 sind im seitlichen Grenzabstand geschlossene SchallschirmmaÙen anzulegen, zum Beispiel durch Garagenbauten, feste Mauern mit mindestens 2,50 Metern Höhe, gegebenenfalls mit Durchgangstüren.

Abweichungen von den oben genannten Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schallschirmtechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz von Schlafräumen

Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau beziehungsweise bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallschützende, gegebenenfalls fernwärmepumpenabhängige Lüftungssysteme vorzusehen. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Schutz von typischen Außenwohnbereichen

Innerhalb des schriftlichen Bereichs in der Planzeichnung A1, sind beim Neubau beziehungsweise baugenehmigungspflichtiger Änderungen ebenerdige oder gebäudegebundene Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallschirmtechnische Maßnahmen nicht zulässig, beziehungsweise an den vollständigen der Schienentrecke abgewandten Fassadenseiten anzuordnen.

Alternativ sind Außenwohnbereiche zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen zum Beispiel verputzte Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden, die Einhaltung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 62 dB(A) tagüber sichergestellt werden kann.

Abweichungen von den oben genannten Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schallschirmtechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

Grundlage der Festsetzungen ist der Schallschirmbericht Nr. L115845.2/02 zur Verkehrslärmstudie im Bereich des Plangebietes Kspl 3 „Augustastrasse“ in Beckum, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Lingen, 19.12.2023

7. Artenschutzmaßnahmen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB in Verbindung mit §§ 39 und 44 BNatSchG)

Festlegung und Sicherung von Ersatzquartieren für FleckenmaÙe (EEF-MaÙnahmen)

Schaffung und dauerhafte Sicherung von mindestens 9 Ersatzquartieren für den Verlust von FleckenmaÙquartieren als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Bereich des Grundstücks Flur 159, Flurstück 80 oder alternativ an den zu erhaltenen Bäumen entlang der Augustastrasse. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Bauarbeiten zu erstellen.

Rodungsarbeiten FleckenmaÙe - seitliche Beschränkungen und fachtechnische Untersuchungen

Umweltlich vor Fällung von Bäumen sind diese durch einen Fachbiologen auf einen Besatz von Fleckenmäusen zu kontrollieren. Sollten Fleckenmäuse festgestellt werden, sind die Abbrucharbeiten bis zum Ausflug der Fleckenmäuse zu verschieben.

Artenschutzmaßnahmen

Grundlage der Festsetzungen ist der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Kspl 3 „Augustastrasse“ der Stadt Beckum, Höke Landschaftsarchitektur | Umwelplanung GbR, 30.10.2024

Öffentliche Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen sind unverbindlich.

Begrünung der Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist pro 250,00 Quadratmeter Verkehrsfläche ein heimischer Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 0,16 Metern zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2,00 Meter breite und mindestens 6,00 Quadratmeter große Baumscheiben anzulegen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Gestaltung privater überbaubarer Flächen / Vorgärten (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 und 25a sowie § 8 BauO)

Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind wasserunverfüglich zu lassen oder herzustellen und zu begrünen und/oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der Vorgartenfläche darf die befestigte Fläche 50 Prozent nicht überschreiten.

Bei Vorgärten von Reihen- und Kettenhäusern darf die befestigte Fläche ausnahmsweise bis zu 70 Prozent betragen.

Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem losen Material- und Steinschüttungen (sogenannte „Schottergärten“) sind grundsätzlich unzulässig. Ein erforderlicher Fassadenschutz ist davon ausgenommen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 und 25a BauGB)

Begrünung von Tiefgaragen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

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 Drain-, Filter- und Vegetationstragsschicht beträgt 0,50 Meter. Zur Anpassung an das umgebende Gelände bzw. im Übergangsbereich zu anderen zulässigen Verwendungen auf den Decken von Tiefgaragen (zum Beispiel Terrassen, Hauseingänge, Wege) kann die Mindeststärke bis auf 0,35 Metern reduziert werden.

Begrünung von privaten Stellplatzanlagen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB)

In den Baugruben ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene sechs Stellplätze als hochstammiger Laubbäum mit einer Vegetationsfläche von mindestens 2,00 x 3,00 Metern zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

11. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder 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 Absatz 1 Nummer 23 a BauGB in Verbindung mit § 42a BauO NRW 2018 und § 4 SAA-Vo NRW)

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 Bruttodachfläche des Wohngebäudes zu errichten (Solarlängstfläche).

Von der Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Solaranlage nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB)

Dachneigung/Dachform

Die Festsetzungen gelten für Dächer der Hauptbaukörper, für untergeordnete Baukörper sind auch abweichende Dachneigungen und Dachformen zulässig.

In WA 1 bis WA 3 ist eine Dachneigung von 20 Grad bis 45 Grad zulässig.

Pultdächer mit nur einer geneigten Dachfläche sind ausgeschlossen. Versetzte Pultdächer sind zulässig.

Die zulässige Hauptfristrichtung ist im WA 1 festgesetzt und der Planzeichnung zu entnehmen.

Dachdeckung

Dachflächen sind mit nicht glänzenden und anthrazitfarbenen/dunkelgrünen oder schwarzen Dächern einzudecken.

Fassadengestaltung

Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.

Einfridung

Die Einfridungen zwischen den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche darf eine maximale Höhe von 1,20 Metern nicht überschreiten.

Generell sind bauliche Einfridungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur in blickschütziger Form zum Beispiel Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun zulässig. Eine Verbindungskombination mit einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen (zum Beispiel Haseln, Rottbuche, Liguster, Feldahorn) wird empfohlen.

Ausgenommen davon sind bauliche Lärmschutzwände entlang der Bahnanlage.

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 1,00 Meter.

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abstufungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 Meter zulässig.

Stützmauern sind zur öffentlichen StraÙenverkehrsfläche und zu öffentlichen Grünflächen in Naturstein/Blockstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

Abfallbehälter/Fahrradabstellanlagen

Abstellanlagen für Abfallbehälter oder Fahrräder können auch in den Vorgärten platziert werden. In den Vorgärten bestehen sind Abfallbehälter mit StraÙchen oder Hecken zu umplanzen oder mit Rankpflanzen einzuräumen.

Hausgruppen/Doppelhäuser

Zwischen grenznah errichtete Hausgruppen oder Doppelhäuser sind profiliert zu errichten. Sie sind zudem einheitlich in Material und Farbe der Fassaden sowie der Dachdeckung zu gestalten.

C HINWEISE

Artenschutz

Die geltenden fachgesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz sind zu beachten, insbesondere § 39 und § 44 BNatSchG.

Gemäß des § 39 BNatSchG haben potenzielle Arbeiten an Gehölzen wie Fällungen, Rodungen und Beschneidungen, zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 29. Februar stattzufinden. Solange die Arbeiten von Gehölzen in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. September fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Vor Baubeginn sollte ein längeres Brachliegen der zu bebauenden Fläche verhindert werden, da sich dadurch weitere Arten im Plangebiet ansiedeln können.

Anlage von Zisternen und Sickerentwässerungen

Die Nutzung beziehungsweise das Sammeln des Niederschlagswassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Die Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.

Flächenversiegelung

Um den Verlust der natürlichen Retentionsfähigkeit des Bodens durch Versiegelung zu reduzieren sowie zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussumengen wird empfohlen, die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen wie zum Beispiel oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Garagevorplätze aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dazu eignen sich Sickersteine, Dränplaster oder Rasenplaster.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Oberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Versandung oder Verdichtung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Baugrunduntersuchung

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten vor (PTM Geotechnik Arnberg GmbH, Arnberg, 05.01.2015).

Die im geotechnischen Gutachten ermittelten Bodenverhältnisse im Plangebiet weisen starke Heterogenität und inhomogene Auffüllungen mit geringer Tragfähigkeit auf. Der tragfähige Baugrund (weiterer Mergelstein) beginnt in variabler Tiefe. Zur Gewährleistung einer standortgerechten Bebauung wird eine objektive Baugrunduntersuchung empfohlen. Mögliche Gründungsmaßnahmen umfassen Tiefgründungen (zum Beispiel Bohrpfähle) oder den vollständigen Austausch der Auffüllungen. Die Ausführung ist auf Grundlage einer individuellen Gründungsuntersuchung festzulegen.

Abtalgelagenen

Im Baugrundgutachten wurden anthropogene Auffüllungen im Untergrund der Plangebietes festgestellt, die zum Teil belastet sind und auf nicht dokumentierte Abtalgelagenen hindeuten. Bei kürzigen Erarbeiten, insbesondere bei Tiefbau- und Gründungsmaßnahmen, ist mit heterogenem Material und potentiellen Schadstoffbelastungen zu rechnen. Es wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine orientierende Vorkundung und eine Entlastung des Aushubmaterials durch eine fachkundige Stelle vornehmen zu lassen. Die Entsorgung ist gemäß den Bestimmungen der Deponieverordnung (DepV) und unter Beachtung der LAfA-Richtlinien durchzuführen. Eventuell notwendige Abstimmungen mit der unteren Bodenschutzbehörde sind frühzeitig einzuleiten.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

Bei Bodengriffeln können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmale, das heißt Mauerwerke, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallstufen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Beckum, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

D RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Baugrundsatzung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaugrundsatzung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 466), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 466), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Beckum hat am 02.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Kspl 3 "Augustastrasse" gemäß § 1 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 16.10.2025 öffentlich bekannt gemacht worden.

Beckum, den _____

Michael Gerderhich
Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Beckum hat am 02.09.2025 den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. Kspl 3 "Augustastrasse" gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Beckum, den _____

Michael Gerderhich
Bürgermeister

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. Kspl 3 "Augustastrasse" ist am 16.10.2025 ortsüblich mit dem Hinweis gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB bekannt gemacht worden.

Beckum, den _____

Michael Gerderhich
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. Kspl 3 "Augustastrasse" und die Begründung haben für die Dauer eines Monats von dem Hinweis gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Beckum, den _____

Michael Gerderhich
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Beckum hat am _____ über die vorgeschlagenen Änderungen gemäß § 3 (2) BauGB entschieden und den Bebauungsplan Nr. Kspl 3 "Augustastrasse" als Sitzung sowie die Begründung in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Beckum, den _____

Michael Gerderhich
Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Stadt Beckum über den Bebauungsplan Nr. Kspl 3 "Augustastrasse" ist am _____ gemäß § 1 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis wo und wann die verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden kann.

Beckum, den _____

Michael Gerderhich
Bürgermeister

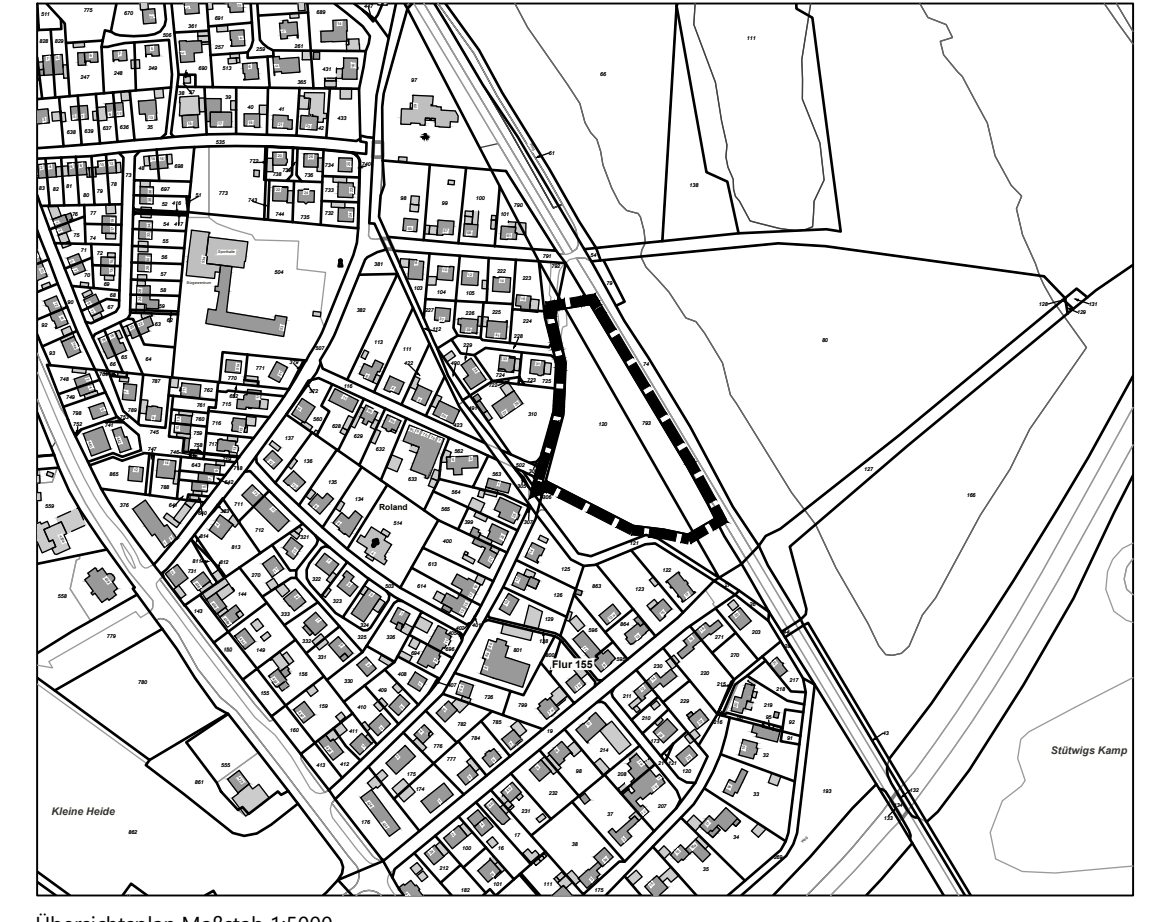
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990.

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. Kspl 3 "Augustastrasse" dem Stand der durch den Kreis Warendorf bereitgestellten digitalen Liegenschaftskarte von _____

Beckum, den _____

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Im Auftrag

STADT BECKUM DER BÜRGERMEISTER



Übersichtsplän Maßstab 1:5000
Lizenz: Datenlazare Deutschland - Zero - Version 2.0

Bebauungsplan Nr. Kspl 3 "Augustastrasse"

Satzung gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung)