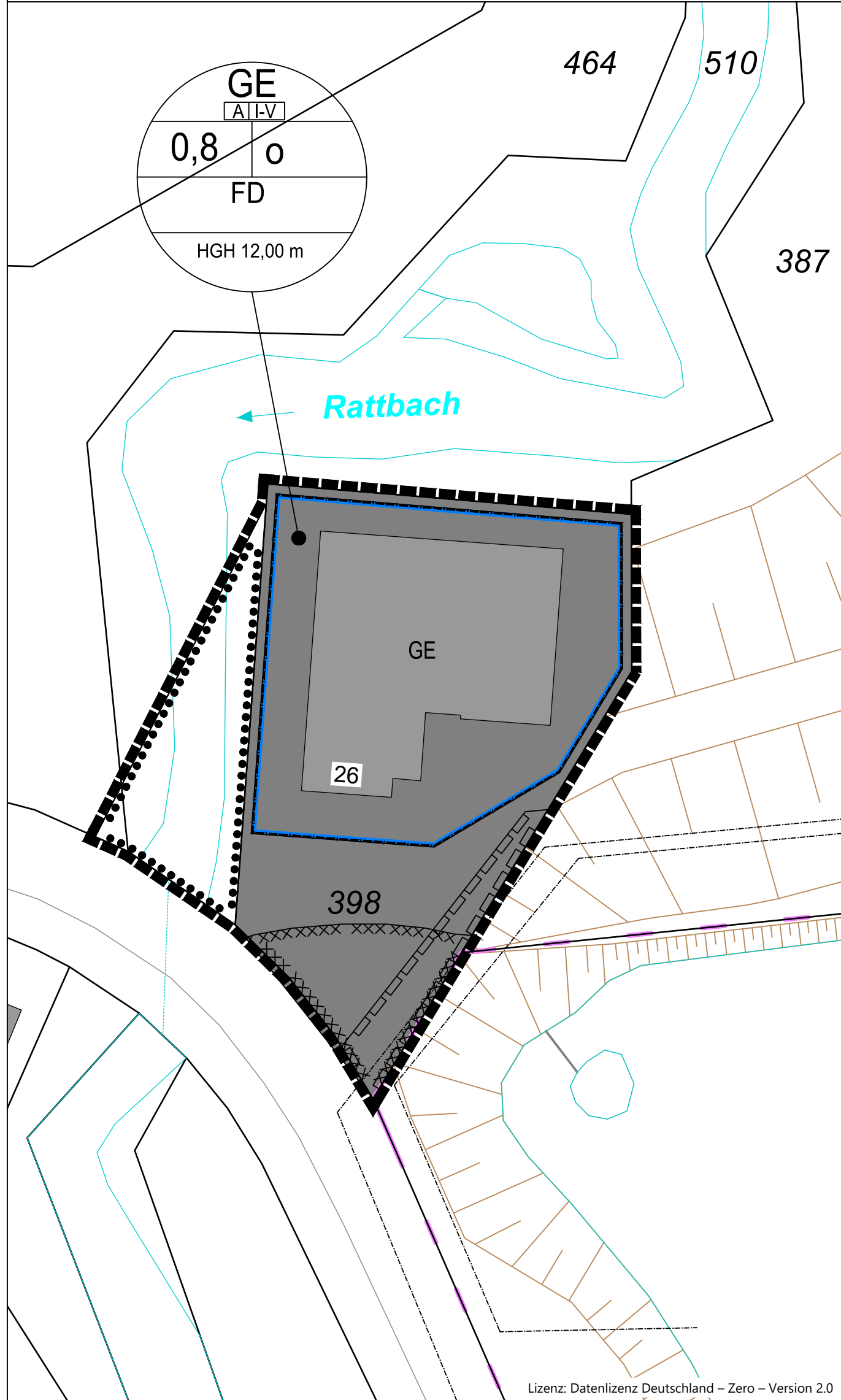


Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Neubeckumer Straße / Grüner Weg“, 1. Änderung der 1. Änderung (ehemaliges Entwicklungs- und Gründungszentrum)



Legende

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

Für Baulinien, 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
- Böschung
- Gewässer
- öffentlicher Kanal
- Flurstücksnummer

Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches - BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

Gewerbegebiet (GE)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)**

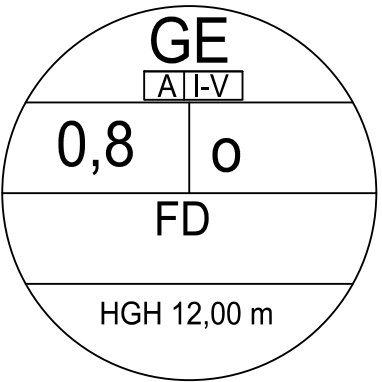
0,8 Grundflächenzahl
HGH höchste Gebäudehöhe

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze

offene Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung

Abstandsklassen

Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Dachneigung, Dachform
höchste Gebäudehöhe

Der Beschluss des Rates der Stadt Beckum über den Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Neubeckumer Straße / Grüner Weg“, 1. Änderung der 1. Änderung (ehemaliges Entwicklungs- und Gründungszentrum) ist am gemäß § 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 der Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Neubeckumer Straße / Grüner Weg“, 1. Änderung der 1. Änderung (ehemaliges Entwicklungs- und Gründungszentrum) gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Beckum, den

Michael Gerdenrich
Bürgermeister

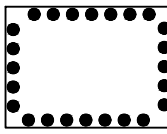
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Neubeckumer Straße / Grüner Weg“, 1. Änderung der 1. Änderung (ehemaliges Entwicklungs- und Gründungszentrum) dem Stand der durch den Kreis Warendorf bereitgestellten digitalen Liegenschaftskarte vom

Beckum, den

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20, 25 und Absatz 6 BauGB)**

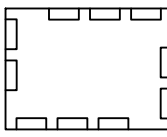


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

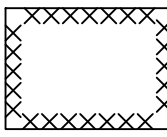
- Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 Absatz 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 und Absatz 6 BauGB)



ehemaliger Steinbruchbereich (gemäß § 9 Absatz 5 BauGB)

Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Abstandsklassen

Gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO wird das im Bebauungsplan festgesetzte GE zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach Betriebsarten gegliedert. Die in den jeweiligen Gliederungsbereichen eintragenen Abstandsklassen beziehen sich auf die Abstandsliste 2007 (Fassung vom 06. Juni 2007).

Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahme: sind Betriebe der jeweils nächst niedrigen Abstandsklassen gemäß § 31 Absatz 1 BauGB zulässig, wenn sie in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben der zulässigen Abstandsklassen entsprechen.

Unzulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen

gemäß § 1 Absatz 5, Absatz 6 und Absatz 9 BauNVO in Verbindung mit § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- offene Lagerplätze (in den an der Begrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen)
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
- Vergnügungsstätten jeglicher Art, Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte und ähnliche)

Ausnahme: sind Anlagen der Abstandsklassen I bis V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

- an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichem Zusammenhang mit den Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind (Annexhandel); Eine maximale Verkaufsfläche von 100,00 Quadratmetern darf nicht überschritten werden.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 18 BauNVO)**

Höhe Baulicher Anlagen

Die HGH von 12,00 Metern darf nicht überschritten werden. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (Oberkante Attika).

Die HGH kann durch technische Anlagen und Aufbauten (zum Beispiel Antennen, Solaranlagen, Lüftungs- und Klimaanlage) um maximal 2,00 Meter überschritten werden.

Schornsteine sind von den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ausgenommen.

Bezugshöhe: Die HGH bemisst sich im Verhältnis zur mittleren Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche wird über die Höhe der Fahrbahnmittre der nächstgelegenen Fahrbahn gemessen.

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)**

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil bestimmt.

Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist jeweils ein mindestens 1,00 Meter breiter Grünstreifen zu versehen, der mit standortgerechten heimischen Bäumen oder Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten ist.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 und Absatz 6 BauGB)**

Im GE wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Beckum sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Zur Sicherung und Erreichbarkeit der unterirdisch verlaufenden Ver- und Entsorgungsanlage dürfen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts keine baulichen Anlagen wie Hochbauten, oder Bewuchs wie Hecken, Winkelsteine errichtet werden. Bauliche Anlagen, die die Zugänglichkeit oder Befahrbarkeit beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

- Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe b BauGB)**

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

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

- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b BauGB)**

Vorhandene Grünstrukturen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Eingriffe, die den Verlauf, die ökologische Funktion oder die Ufervegetation des Rattbachs beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

Maßnahmen zur Unterhaltung, Sanierung oder ökologischen Verbesserung des Gewässers und seiner Ufervegetation sind zulässig, soweit sie in Abstimmung mit der zuständigen Wasser- und Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Dachform

Als zulässige Dachform wird das Flachdach festgesetzt.

Begründung von Stellplatzanlagen

Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 2,00 x 3,00 Metern dauerhaft freizuhalten. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch geeignete Gehölze zu ersetzen (Ersatzverpflichtung).

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sind einzugrünen und dürfen eine Höhe von maximal 2,00 Metern nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Abfallbehälter

In den Vorgartengebieten sind Abfallbehälter mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet so zu gestalten, dass die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gewährleistet ist sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Nachweis ist bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde zu führen.

Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen und in den Vorgärten. Hiervon ausgenommen sind Hinweisschilder auf dem Grundstück entlang der Grundstückszufahrt. Diese Hinweisschilder dürfen das Maß von 2,00 Quadratmetern nicht überschreiten. Die Höhe beträgt maximal 1,80 Meter, einschließlich der Tragkonstruktion.

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur bis zu einer Gesamtgröße von maximal 10 Prozent der jeweiligen Fassadefläche zulässig und dürfen die Attika beziehungsweise den Ortsgang der Dächer nicht überragen. Dies gilt auch für Werbeanlagen gemäß § 65 Absatz 1 BauO NRW.

Unzulässig sind zudem Werbeanlagen auf und über den Dächern, blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sowie Flaggenwerbung.

Beleuchtung

Die Lichtpunkthöhe der für die Außenbeleuchtung des Plangebiets erforderlichen Lampenmasten darf maximal 5,00 Meter betragen. Die Lampen müssen nach unten strahlen und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtete Fläche erfolgt. Sie müssen so ausgestattet sein, dass nachtaktive Tiere nicht gestört beziehungsweise gefährdet werden.

KENNZEICHNUNGEN

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. Gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 2 BauGB wird in der Planzeichnung ein Teil der Fläche als ehemaliger Steinbruchbereich gekennzeichnet.

HINWEISE

Artenschutz

Zur allgemeindienenden Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert:

- Rodungsarbeiten und Baumfällungen sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch.

- Vor einem Abriss der Gebäude sollten spalten- oder hohlraumblinde Dachziegel, Schieferplatten und Holzlaten im Dachbereich unter ökologischer Baubegleitung entfernt werden. Dies ist zu folgenden Zeiten möglich: im April und zwischen Mitte August und Mitte November eines Jahres sowie auch zwischen Mitte November und März bei Temperaturen > 8°C.

- Vor Baubeginn sollte ein längeres Brachliegen der zu bebauenden Fläche vermieden werden, um eine Ansiedlung artenschutzrechtlich relevanter Arten zu verhindern. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (zum Beispiel Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf zukünftig versiegelte Bereiche zu beschränken.

- Größere Glasfronten sind zur Vermeidung von Vogelschlag vogelgerecht auszuführen. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an den gehölzexponierten Gebäudefassaden und großflächigen Glasfronten, sind zu prüfen.

- Dem aktuellen Stand der Technik entsprechend wird empfohlen, ausschließlich Leuchtmittel zu wählen, die eine geringe Anziehung auf Insekten haben und von Fledermäusen kaum wahrgenommen werden (geringer Blaulichtanteil (Lichtspektrum 570 bis 630 Nanometer), Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin et cetera).

Bei Gebäudeabbrüchen und Neuplanungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erneut zu berücksichtigen.

Flächenversiegelung

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

Hochwasser

Der Geltungsbereich wird überwiegend als durch Starkregen gefährdeter Bereich hervorgehoben.

Für das Land Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zur Verfügung gestellt (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>).

Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Geltungsbereich zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Altablagerungen und Kampfmittel

Ein Ausschluss von Kampfmitteln im Geltungsbereich kann nicht gewährt werden. Bei sämtlichen Eingriffen in den Boden ist verstärkt auf Auffälligkeiten (Verfärbungen, Fremdbestandteile, Geruch et cetera) zu achten. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung und/oder Altlast sind gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) unverzüglich der Stadt Beckum und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf anzuzeigen und in Abstimmung ordnungsgemäß abzutragen und sachgerecht zu entsorgen.

Werden bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen oder ähnliches festgestellt, die gegebenenfalls auf Kampfmittelbelastungen zurückzuführen sind, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. In diesen Fällen sind die Untere Bodenschutzbehörde (Kreis Warendorf) und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei zu verständigen. Erfolgen Spezialtiefabarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten et cetera wird eine Bohrlochdetektion empfohlen und auf den Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen verwiesen.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit, paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren aus der Kreidezeit (Ammoniten, Muscheln, Seeigel, Schwämme et cetera)) entdeckt werden.

Archäologische Funde, die durch Bodenbewegungen auftreten sind, sind gemäß §§ 16 und 17 Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) der Stadt Beckum als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

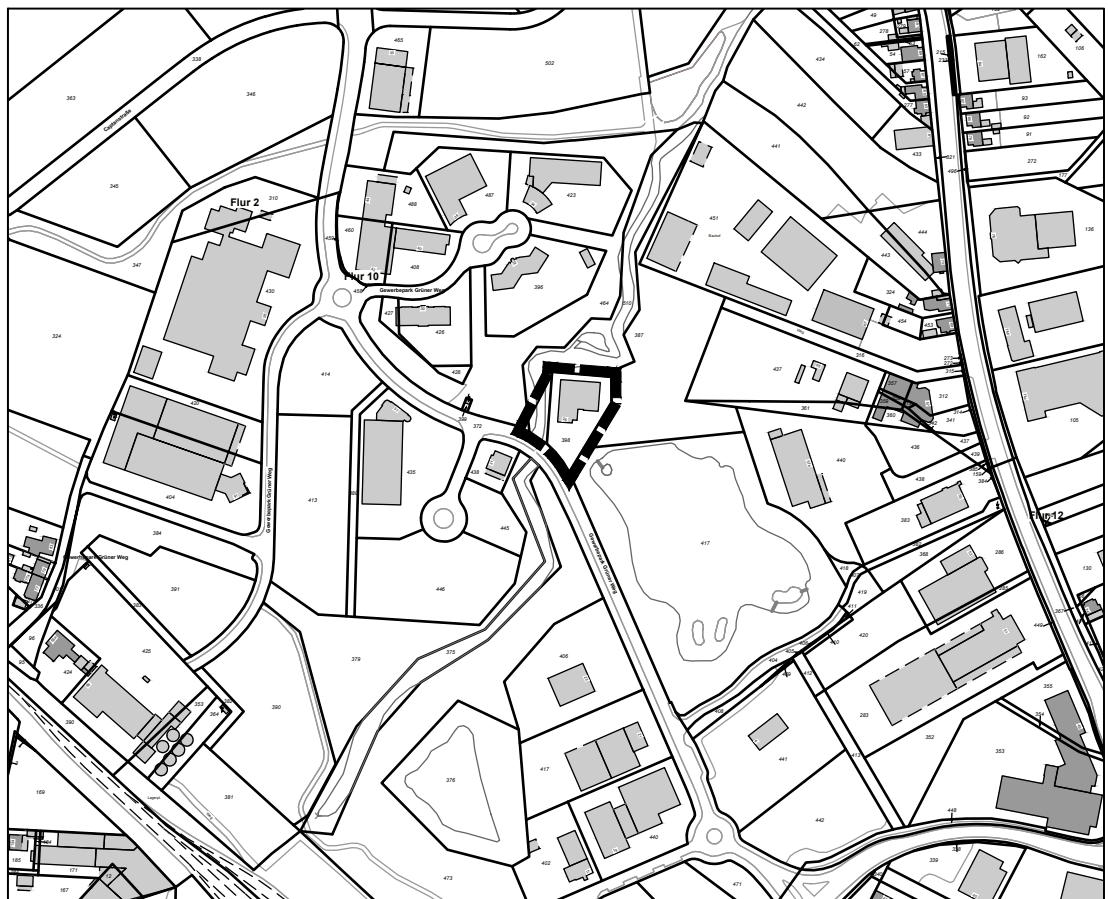
Einsichtnahme von der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und Gutachten

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, technische Regelwerke sowie Richtlinien aller Art) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Beckum, Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, Weststraße 46, 59269 Beckum, eingesehen werden.

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.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1191 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), 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. 666), 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.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869 (Wiederherstellungsverordnung - WVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2024, in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER



Bebauungsplan Nummer 15 Gewerbegebiet „Neubeckumer Straße / Grüner Weg“, 1. Änderung der 1. Änderung (ehemaliges Entwicklungs- und Gründungszentrum)

Verfahrensstand: Offenlage
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch

rechtsverbindlich seit:
Maßstab 1:500

Fachdienst
Stadtplanung und
Wirtschaftsförderung
www.beckum.de