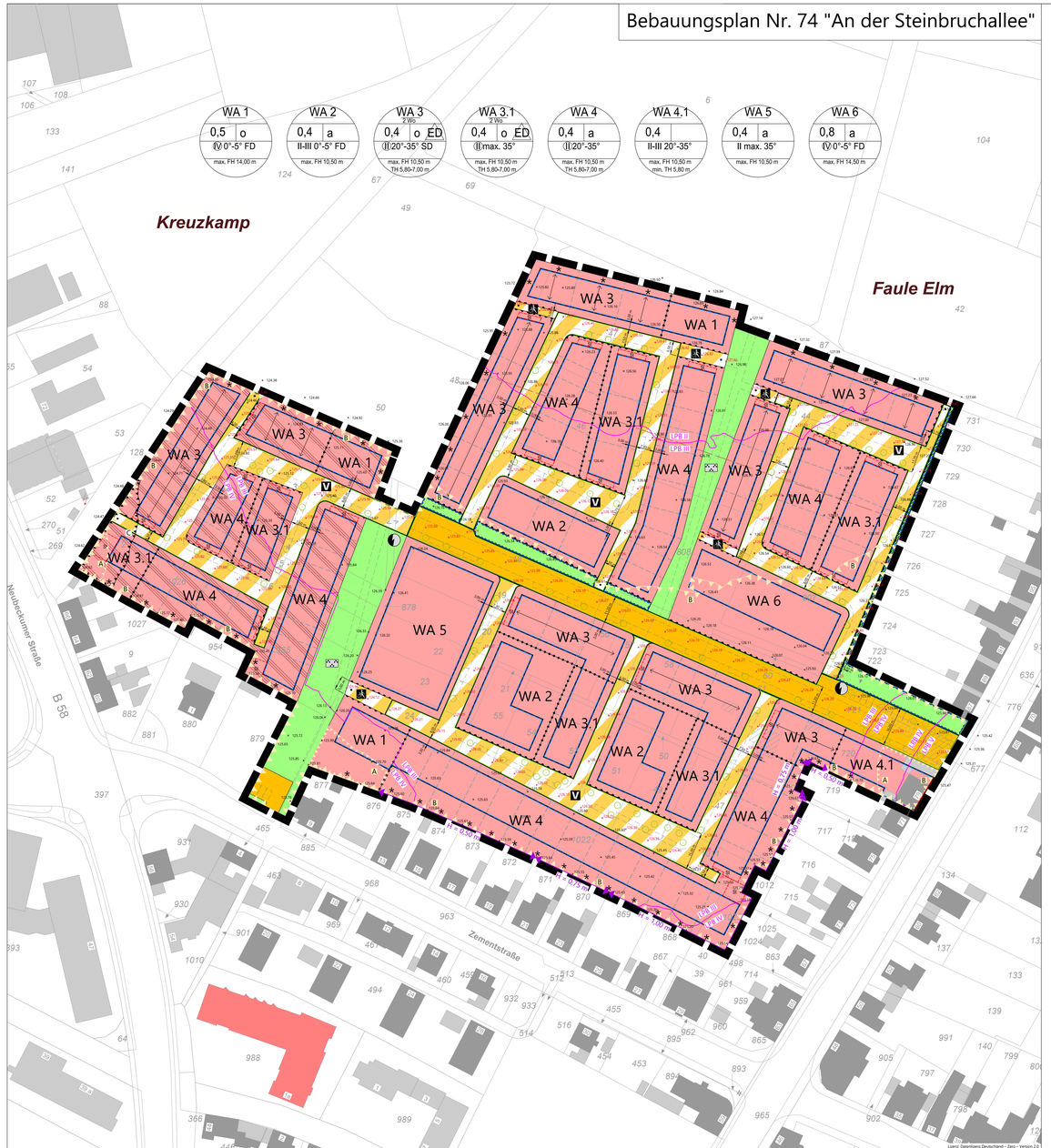
Bebauungsplan Nr. 74 "An der Steinbruchallee"



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
- B Abbruch vorhandener Gebäude
- 243 Flurstücksnummer
- • 125.99 Höhenpunkt (vorhandene Geländehöhe über Normalhöhennull - NHN)

Festsetzung

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

- Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6)

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- II-III Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe

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

- Baugrenze
- Baulinie
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 2 Wo		
0,4	o	ED
(II)20°-35° SD		
max. FH 10,50 m TH 5,80-7,00 m		

Art der baulichen Nutzung Anzahl Wohneinheiten	
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse zwingend, Dachform	
Firsthöhe (ab Oberkante Straße Erschließung) Traufhöhe (ab Oberkante Straße Erschließung)	

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 und Absatz 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- A Rad- und Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung, sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Absatz 1 Nummer 11 und Absatz 6 BauGB)

- Trafostation

9. Grünflächen
(gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
  Zweckbestimmung Parkanlage

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gemäß § 5 Absatz 2 Nummer 7 und § 9 Absatz 1 Nummer 15 und 16 BauGB)

- Umgrenzung von Grünflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 Absatz 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gemäß § 1 Absatz 4 § 16 Absatz 5 BauNVO)
- St Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 und 22 BauGB)
- Hauptfirstrichtung
- • 125.99 gesplante Straßenhöhe über NHN
- 41.5 | 38.5 Böschungskante (und ihre Höhe) an der Grundstücksgrenze (siehe textliche Festsetzung Nummer 2.)

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen
(gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

- LPB III / LPB IV Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung Nummer 10.1)
- A Einschränkungen für Außenwohnbereiche (Verkehrslärm, tags ≥ 62 dBA), siehe textliche Festsetzung Nummer 10.4)
- B Einschränkungen für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume (Verkehrslärm, nachts ≥ 45 dBA), siehe textliche Festsetzung Nummer 10.2)
- C Einschränkungen für schutzbedürftige Räume (Gewerbelärm, nachts ≥ 45 dBA), siehe textliche Festsetzung Nummer 10.3)
- Gebiete mit Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung (TA Lärm) zum Schutz gegen Lärm (gemäß § 9 Absatz 23 a BauGB)
  In dem gekennzeichneten Gebiet werden Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß der TA Lärm von tags maximal 60 dB(A) und nachts maximal 45 dB(A) festgesetzt. Für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm dürfen die festgesetzten IRW tags um maximal 30 dB und nachts um maximal 20 dB überschritten werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Grenze der Bauzeitenbeschränkung / aufschiebenden Bedingung (siehe textliche Festsetzung Nummer 7.)

Nachrichtliche Darstellungen

- geplante Grundstückaufteilungen (nicht bindend)
- geplante Wegeverbindungen
- geplante Stellplätze
- geplante Begrünung der Verkehrsfläche
- Bernaltung
- ◆ Sperrpfosten

Textliche Festsetzungen

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA): gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und 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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. 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.

Abweichend davon wird für das WA 1 eine GRZ mit dem Wert 0,5 und für das WA 6 eine GRZ mit dem Wert 0,8 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 festgesetzten 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.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch bis zu 1,00 Meter hohe Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ist generell zulässig, sofern die Aufbauten und Anlagen zu allen Seiten um mindestens 1,00 Meter von den Außenwänden zurückgesetzt werden.

Bezugspunkte

Zu angrenzenden, fieferlegenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplan ist der Höhenunterschied an der maßgeblichen Grundstücksgrenze durch eine Stützwand (beispielsweise aus Betonelementen) mit der in der Planzeichnung angegebenen Höhe auszugleichen. Sie ergibt sich aus der linearen Interpolation mit den beiden benachbarten, an der gemeinsamen Grenze in der Planzeichnung eingetragenen Bestands-Höhenangaben über NHN (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO).

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

Offene Bauweise
In WA 1, WA 3 und WA 3.1 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO.

Abweichende Bauweise
In WA 4 gilt die offene Bauweise mit folgenden Maßgaben:
Es sind neben Doppelhäusern und Hausgruppen auch Kettenhäuser zulässig. Einzelhäuser sind ausgeschlossen.
Bei Ketterhäusern ist eine Gebäudekante zwingend an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen ohne seitlichen Grenzabstand zur anderen Grundstücksgrenze zu errichten. Zu derjenigen Grundstücksgrenze entfällt der erforderliche Grenzabstand.
Die zulässige Gebäudelänge in WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 darf 50,00 Meter überschreiten.

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt. Untergeordnete Bauteile (zum Beispiel Erker und Vorsprünge) gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO sind über maximal 1,0 der Fassadenlänge 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. Ausnahmsweise sind im WA 5 Nebenanlagen bis zu maximal 25,00 Quadratmeter außerhalb der Vorgartenfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Eine rückwärtige Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,00 Metern ist ausnahmsweise zulässig.
Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie dem mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen ist ein Mindestabstand von 0,50 Meter einzuhalten.

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

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

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

Offene Stellplätze (nicht überdachte Stellplätze) sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den seitlichen Baugrenzen und dem benachbarten Grundstück zulässig, sofern dabei die hintere Baugrenze nicht überschritten wird. Abweichend davon sind in WA 1, WA 5 und WA 6 offene Stellplätze in begründeten Fällen ausnahmsweise auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist gegenüber dem Grundstücksstand von 0,50 Metern einzuhalten. Offene Stellplätze dürfen im Gegensatz zu überdachten Stellplätzen auch ohne Einhaltung des 5-Meter-Abstands zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden. Auf die textliche Festsetzung Nummer 8. wird verwiesen.

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

In WA 1, WA 2, WA 4.1 und WA 6 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 3 und WA 3.1 auf maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück beschränkt.

6. Verkehrsflächen
(gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Verkehrsberuhigter Bereich
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist pro 250,00 Quadratmeter Verkehrsfläche ein kleinkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 0,16 Meter zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2,00 Meter breite und mindestens 60,00 Quadratmeter große Baumscheiben anzulegen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen
(gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB in Verbindung mit §§ 39 und 44 BNatSchG)

Bauzeitenbeschränkung: Feldschwirl, Kuckuck, Feldlerche

Zur Vermeidung einer Brutaufgabe nördlich des Plangebiets brütender Vogelarten Feldschwirl, Kuckuck (beziehungsweise dessen Wirtsvogel) und Feldlerche aufgrund störungsintensiver Bautätigkeiten sind diese nördlich der Grenze der Bauzeitenbeschränkung / aufschiebenden Bedingung gemäß Planzeichnung außerhalb der Brutperiode durchzuführen. Der betroffene Baubuschmitt beläuft sich auf einen Abstand bis 50,00 Meters von der Plangebietsgrenze bemessen. Baarbeiten in diesem Bereich können innerhalb der Brutzeit stattfinden wenn durch eine fachkundige Begleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Brut dieser Arten innerhalb des Störbereichs ausgeschlossen werden kann oder die anstehenden Baaurbeiten als nicht störend beurteilt werden können.

Brutzeiten-Konflikterien:
- Feldschwirl: Anfang Mai bis Mitte August
- Kuckuck: Ende April bis Anfang September
- Feldlerche: Anfang April bis Anfang August

Die Umsetzung des Rückvermeidungsplans Bruch-Nord der Firma Dyckerhoff von Baubegünn vorausgesetzt, ist die Eignung des betroffenen Bereichs als Brutplatz des Feldschwirls und Kuckucks beziehungsweise dessen Wirtsarten nicht mehr gegeben oder aber stark eingeschränkt. Nach Umsetzung des Rekultivierungsplans kann die Bauzeitenbeschränkung entfallen. Ausgenommen von Gebäuden, in denen Brutplatzaufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen - Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 BauO NRW - nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer et cetera) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen (§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB).

Für das Plangebiet gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis V.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
II	60 dB
III	65 dB
IV	70 dB
V	75 dB

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechenden Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadeabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

2. Schutz der Nachtruhe (Verkehrslärm)

Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die hieraus begründeten Bereiche des Plangebietes sind in der Planzeichnung mit der schalltechnischen Kennzeichnung „B" festgesetzt. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechenden Nachweis über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig.

3. Schutz der Nachtruhe (Gewerbelärm)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche mit der schalltechnischen Kennzeichnung „C" sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau nicht zulässig. Betroffen sind ausschließlich die Obergeschosse.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zulässig, sofern mit entsprechenden Nachweis sichergestellt werden kann, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl.S03) eingehalten werden.

4. Schutz von Außenwohnbereichen

Innerhalb der im Bebauungsplan mit der schalltechnischen Kennzeichnung „A" festgesetzten Bereiche mit Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) durch Verkehr tags sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Terrassentage sowie in den Obergeschossen (zum Beispiel Balkone) ohne zusätzliche schalltechnischmerde Maßnahmen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Balkone mit mindestens einer geschlossenen Wand oder eine loggia auf der lärmabgewandten Seite vorhanden ist, auf dem beziehungsweise Balkonen auf der der äquivalente Dauerschallpegel von 62 dB(A) eingehalten oder unterschritten wird.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechenden Nachweis über die Einhaltung eines äquivalenten Dauerschallpegels ≤ 62 dB(A) tags zulässig.

Hinweis:
Grundlage der Festsetzungen ist das Schalltechnische Gutachten Nr. S0125 0034-2 zum Bebauungsplan Nr. 74 „An der Steinbruchallee" in Beckum, mts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, Februar 2026.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Dachneigung
In WA 1, WA 2 und WA 6 sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung 0 bis 5 Grad zulässig.
In WA 3 sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit 20 Grad bis 35 Grad zulässig.
In WA 3.1 und WA 5 sind abweichend Dachneigungen bis 35 Grad zulässig.
In WA 4 und WA 4.1 ist eine Dachneigung von 20 Grad bis 35 Grad zulässig.

Dachüberstände
Dachüberstände dürfen maximal 0,30 Meter über die Gebäudeaußenwand hinausragen.

Dachdeckung
Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad sind mit nicht glänzenden und entfunkelfähigem/ dunkelgrauen oder schwarzen Dachziegeln einzudecken.

Dachaufbauten
Dachaufbauten dürfen 50 Prozent der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 Metern von der Außenwand der Giebelseite einhalten. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen keine unterschiedlichen Traufhöhen aufweisen. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 0,50 Meter betragen.

Fassadengestaltung
Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.

Einfriedung
Bauliche Einfriedungen / Zäune entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Flächen der Wasserwirtschaft und im Bereich der Vorgärten sind lediglich in blickdurchlässiger Form (zum Beispiel Maschendrahtzaun, Stabmattenzäune) und mit einer maximalen Höhe von 1,20 Metern zulässig. Die Festsetzung gilt auch in den im Plan mit ✱ gekennzeichneten Bereichen.
Zur Abgrenzung der Hausgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind laubige Einfriedungen nur in Kombination mit Hecken aus überwiegend heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig (zum Beispiel Heinbuche, Rotbuche, Liguster, Feldahorn).
Bauliche Einfriedungen von Kindertagesstätten sind mit einer maximalen Höhe von 1,60 Metern zulässig, sofern sie mit Hecken aus überwiegend heimischen standortgerechten Gehölzen kombiniert werden.

Abfallbehälter
Abstellanlagen für Abfallbehälter oder Fahrräder können auch in den Vorgärten platziert werden. In den Vorgartenbereichen sind Abfallbehälter mit Sträuchen oder Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

Hausgruppen/Doppelhäuser
Zueinander grenzständig errichtete Hausgruppen oder Doppelhäuser sind grundsätzlich zu errichten. Sie sind zudem einheitlich in Material und Farbe der Fassaden sowie der Dacheindeckung zu gestalten.

- Pflege mittels Mahd (1-2 Mahdvorgängen pro Jahr, die Mahd ist zwischen dem 01. August und 28. Februar zulässig. Schnittgutmenge ist nach der Aussaat und mehrfache Mahd zur Aushagerung in dem ersten Jahr, wenn und möglich. Vorgaben der zuständigen Naturschutzbehörde. Mahd mit Balkenmähwerk, Mähkorb oder Mähraupe, Mindestabstand Beurteilerhöhe 2 Großviehweidern (GVE) pro Hektar, Beweidung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Feldlerche im Zeitraum 01. August bis 28. Februar, gegebenenfalls Anpassung der Bewirtschaftung in Abhängigkeit zum Bewuchs in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Die Ausgleichsfläche befindet sich nördlich der festgesetzten Feldlerchenreviere auf einer Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 11, Flurstück 190. Die Stadt Beckum hat die Umsetzung und den Erhalt der Maßnahmenfläche rechtlich gesichert.

Aufschiebende Bedingung:
Die Errichtung baulicher Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig 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 Reihenmittelhäusern und im WA 6 darf die befestigte Fläche ausnahmsweise bis zu 70 Prozent betragen.
Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem loses 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.
Als Vorgarten gilt der Bereich der Baugrundstücke, der zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegen ist und von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Die Vorgartenfläche reicht bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze und ihrer Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies gilt bis zu einer Tiefe von mindestens 3,00 Metern von der Straßenseite beziehungsweise bis zum einrichten Gebäude.

9. 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 NW)
Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z. B. Terrassen, oberirdische Stellplätze) benötigt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Bodenaufbau: Die Mindeststärke der Dräin-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 0,35 Meter.

Begrünung von privaten Stellplatzanlagen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB)
In den Baugebieten ist innerhalb oberwärdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene sechs Stellplätze als hochstämmiger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mindestens 2,00 x 3,00 Metern zu pflanzen und mit Erhaltverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

10. 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)

1. Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in denen nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen - Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 BauO NRW - nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer et cetera) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen (§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB).

Für das Plangebiet gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis V.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
II	60 dB
III	65 dB
IV	70 dB
V	75 dB

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechenden Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadeabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

2. Schutz der Nachtruhe (Verkehrslärm)

Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die hieraus begründeten Bereiche des Plangebietes sind in der Planzeichnung mit der schalltechnischen Kennzeichnung „B" festgesetzt. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechenden Nachweis über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig.

3. Schutz der Nachtruhe (Gewerbelärm)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche mit der schalltechnischen Kennzeichnung „C" sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau nicht zulässig. Betroffen sind ausschließlich die Obergeschosse.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zulässig, sofern mit entsprechenden Nachweis sichergestellt werden kann, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl.S03) eingehalten werden.

4. Schutz von Außenwohnbereichen

Innerhalb der im Bebauungsplan mit der schalltechnischen Kennzeichnung „A" festgesetzten Bereiche mit Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) durch Verkehr tags sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Terrassentage sowie in den Obergeschossen (zum Beispiel Balkone) ohne zusätzliche schalltechnischmerde Maßnahmen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Balkone mit mindestens einer geschlossenen Wand oder eine loggia auf der lärmabgewandten Seite vorhanden ist, auf dem beziehungsweise Balkonen auf der der äquivalente Dauerschallpegel von 62 dB(A) eingehalten oder unterschritten wird.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechenden Nachweis über die Einhaltung eines äquivalenten Dauerschallpegels ≤ 62 dB(A) tags zulässig.

Hinweis:
Grundlage der Festsetzungen ist das Schalltechnische Gutachten Nr. S0125 0034-2 zum Bebauungsplan Nr. 74 „An der Steinbruchallee" in Beckum, mts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, Februar 2026.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Dachneigung
In WA 1, WA 2 und WA 6 sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung 0 bis 5 Grad zulässig.
In WA 3 sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit 20 Grad bis 35 Grad zulässig.
In WA 3.1 und WA 5 sind abweichend Dachneigungen bis 35 Grad zulässig.
In WA 4 und WA 4.1 ist eine Dachneigung von 20 Grad bis 35 Grad zulässig.

Dachüberstände
Dachüberstände dürfen maximal 0,30 Meter über die Gebäudeaußenwand hinausragen.

Dachdeckung
Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad sind mit nicht glänzenden und entfunkelfähigem/ dunkelgrauen oder schwarzen Dachziegeln einzudecken.

Dachaufbauten
Dachaufbauten dürfen 50 Prozent der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 Metern von der Außenwand der Giebelseite einhalten. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen keine unterschiedlichen Traufhöhen aufweisen. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 0,50 Meter betragen.

Fassadengestaltung
Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.

Einfriedung
Baulche Einfriedungen / Zäune entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Flächen der Wasserwirtschaft und im Bereich der Vorgärten sind lediglich in blickdurchlässiger Form (zum Beispiel Maschendrahtzaun, Stabmattenzäune) und mit einer maximalen Höhe von 1,20 Metern zulässig. Die Festsetzung gilt auch in den im Plan mit ✱ gekennzeichneten Bereichen.
Zur Abgrenzung der Hausgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind laubige Einfriedungen nur in Kombination mit Hecken aus überwiegend heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig (zum Beispiel Heinbuche, Rotbuche, Liguster, Feldahorn).
Bauliche Einfriedungen von Kindertagesstätten sind mit einer maximalen Höhe von 1,60 Metern zulässig, sofern sie mit Hecken aus überwiegend heimischen standortgerechten Gehölzen kombiniert werden.

Abfallbehälter
Abstellanlagen für Abfallbehälter oder Fahrräder können auch in den Vorgärten platziert werden. In den Vorgartenbereichen sind Abfallbehälter mit Sträuchen oder Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

Hausgruppen/Doppelhäuser
Zueinander grenzständig errichtete Hausgruppen oder Doppelhäuser sind grundsätzlich zu errichten. Sie sind zudem einheitlich in Material und Farbe der Fassaden sowie der Dacheindeckung zu gestalten.

C EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Absatz 1a BauGB

Ausgleichsflächen
Als Ausgleich für die durch die festgesetzten baulichen Nutzungen des Bebauungsplanes zu erw