Stadt Beckum

- Ergänzung des

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nahversorgungszentrums -

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 521, Flur 42, Gemarkung Beckum und wird im Westen durch den bestehenden Teil des Grundversorgungszentrums auf dem Flurstück 461, "Sondergebiet Cheruskerstraße"

im Norden durch die Cheruskerstraße, im Osten durch die Grünfläche auf dem Flurstück 147 und die Sachsenstraße sowie im Süden durch die Hammer Straße begrenzt

Gebietsabgrenzung:

148, 521 Flurstück:

Gemarkung:

Flur:

Größe des 0,54 ha Plangebietes:

Beckum

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes: A. Vorhaben- und Erschließungsplan

B. Rechtsgrundlagen C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

D. Kennzeichnung Sonstige Darstellungen und Hinweise zum

Beigefügt ist diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Begründung

A. Vorhaben- und Erschließungsplan 319 Flur 42 GH 9,00 FD max. 7° Baumarkt

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBI. I S.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI, I S. 466, 479); Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004 (BGBL I S. 1359);

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498):

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463).

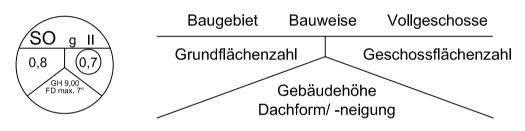
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

- Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- Abgrenzung gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der



SO

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Nah- / Grundversorgungszentrum: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb

· Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO unter folgender Voraussetzung:

Maximale Verkaufsfläche:

 Zulässiges Kernsortiment: Waren des Wirtschaftszweiges 52.11 (Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren) der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 des Statistischen Bundesamtes:

1.500 m²

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke.
- Tabakwaren,
- Tiernahrung,
- Drogeriewaren (Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflege),
- einer Flächen von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig, Shopzone mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen wie Bäcker,

Metzger, Obst- / Gemüseladen, Schlüsseldienst, Imbiss, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren - maximale Verkaufsfläche: 350 m²

Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. als Randsortiment ist auf

- Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung

betriebsgebundenes Wohnen (Hausmeisterwohnung als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen). Die Hausmeisterwohnung ist ausschließlich innerhalb des Sondergebietes an der "Hammer Straße" im Obergeschoss zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) - (6) §§ 17, 19 und 20 BauNVO

- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gilt bezogen auf das gesamte Baugrundstück / den Vorhabenbereich.

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 und 20 (1) BauNVO

Zahl der Vollgeschosse, zulässig sind höchstens 2 Vollgeschosse Höhen baulicher Anlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO

z.B. GH maximal zulässige Gebäudehöhe -GH-

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss/Attika am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut

Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die gemittelte Höhe der Cheruskerstraße als öffentliche, fertig ausgebaute Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksgrenze.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO Bauweise gem. § 22 BauNVO

geschlossene Bauweise

Baugrenze gem. § 23 (1), (3) BauNVO Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gem. Ziffer C. 3 dieser textlichen Festsetzung nicht entgegensteht.

maximale überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19, 22 BauGB, §§ 12 und 21a

Flächen für Stellplätze

St / Ga Flächen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen für Garagen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren

Flächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen für Stellplätze

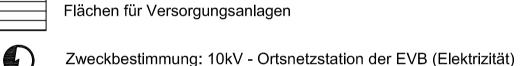
Die Einteilung der Stellplatzanlage erfolgt als nachrichtliche Darstellung.

Bauten, die dem Zweck der Warenabgabe dienen (Behelfsbauten) sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Fliegende Bauten sind als Verkaufsstände innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und Zu- und Abgang

Zu- und Abgang nur für berechtigte Personen / nicht für die Öttentlichkeit

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 14 BauGB



C.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB Die festgesetzten Flächen sind vollständig zu begrünen und auf Dauer zu

Laubbaum im räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Stellplatzanlage zu

Durchgrünung für die oberirdischen Stellplätze: Für die oberirdischen Stellplätze ist für je 6 Stellplätze ein standortgerechter

Zu verwendende Arten (Auswahlliste):

pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Acer platanoides

Acer pseudoplantanus Bergahorn Hainbuche Carpinus betulus Buche Fagus sylvatica Gemeine Esche Fraxinus exelsion Prunus avium Vogelkirsche Quercus robur Stieleiche Eberesche Sorbus aucuparia Tilia cordata Winterlinde

Straucher_ Feldahorn Acer campestre Roter Hartriegel Cornus sanguinea Corylus avellana Hasel Weißdorn Crataegus monogyna Pfaffenhut Euonymus europaeus Liguster Ligustrum vulgare Prunus padus

Traubenkirsche Schwarzdorn Prunus spinosa Hundsrose Rosa canina Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum opulus Schneeball

Entlang der B 61 ist das Grundstück zu 50% mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

G + F Geh- und Fahrrecht zugunsten der Energieversorgung Beckum GmbH & Co.Ko

C.10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

Fassaden- / Dacheindeckungsmaterial / -farbe

Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk, rot-blau-bunt bis Kohlebrand, rot bis rotbraun, sowie Putz, weiß oder pastellfarbig hell gestrichen und Holzverschalung. Für unterge- ordnete Gebäudeteile wie Giebel, Eingangsüberdachungen sind auch Metall- / Glaskonstruktionen und Holz zulässig. Klinker mit glasierter Oberfläche, weiße / gelbe Klinker / Vormauersteine, bossierte Steine und Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen sind

Dachformen / Dachneigung

In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Dachform mit folgender Dachneigung entstrechend der Eintragung in der Planzeichnung zulässig:

FD Flachdach mit maximal 7° Dachneigung

Werbeanlagen sind in dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig:

Westseite des Gebäudeteiles an der Hammer Straße bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der Fassadenfläche wenn sie an der Fassade angebracht sind und nicht über die Attika hinaus-

wenn sie nicht mit wechselndem Licht betrieben werden sollen,

· Einzelanlagen bzw. freistehende Anlagen sowie Einzelanlagen an Masten und Seilen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an der Ostseite des Plangebietes zulässig, · innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Einmündungsbereich "Sachsenstraße" / "Hammer Straße" als freistehende Werbeanlage als Gemeinschaftswerbeanlage aller zugehöriger Werbeträger als Pylon bzw. dreiseitige Werbetafel in einer Breite / Seitenlänge von maximal 3,00 m und

einer Höhe von maximal 9,00 m, bezogen auf die Geländeoberfläche. Zulässig sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

Bei der Errichtung von Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt bedarf jede einzelne Werbeanlage, die unter die Vorschrift der Unzulässigkeit außerhalb der Ortsdurchfahrt fällt, eines Genehmigungs- / Zustimmungsverfahrens durch die oberste Landesstraßenbaubehörde.

Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Ziffer 3 BauGB

Kennzeichnung des Altstandortes Hans und Lenze (Nr. 17813)

Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass in dem gekennzeichneten Bereich bei den Erdarbeiten / Bebauungsvorbereitungen zuvor Bodenaufschlüsse unter gutachterlicher Begleitung im Bereich der im Lageplan (Anlage zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) einskizzierten ehemaligen Anlagenstandorte (Grube, Abfüllfläche der Eigenverbrauchstankstelle und Heizöllagerung) durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind vom Gutachter zu dokumentieren. Sofern Boden- oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Kreis Warendorf -Amt für Umweltschutz- umgehend zu informieren, damit die weiteren Untersuchungs- und evtl. Sanierungsschritte vor Fortsetzung der Baumaßnahmen festgelegt werden können.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandene Bebauung

→ vorhandene Flurstücksgrenze

521 Flurstücksnummer

zu entfernender Baum

Mitteilungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Nr. 125 von März Die Trassen von neuen Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die technischen

mindestens 1,50 m beidseitig der Rohrachse nicht überbaut werden.

Für die Flächen, die bislang innerhalb des Plangebietes noch nicht betoniert und nur mit nicht unterkellerten Gebäuden überbaut waren, sind Fundstellen (Bodendenkmäler) noch zu erwarten. Aufgrund der noch zu untersuchenden Fläche im Bereich der geplanten Stellplatzanlagen ist eine bauvorbereitende Untersuchung mindestens 3 Monate vor Baubeginn durchzuführen. Die Kosten für die Maßnahme und die ortsnahe Bodenlagerung unter Aufsicht der Behörde sind vom Vorhabenträger zu tragen. Ebenso sind mögliche Personalkosten im Zusammenhang mit der Maßnahme durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Die Dauer der Maßnahme soll 3 Monate nicht überschreiten. Die Wiederherrichtung der Ausgrabungsstelle obliegt dem Vorhabenträger.

Die notwendigen Maßnahmen werden vom Vorhabenträger nach den für ihn maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.

Es wird empfohlen, das gesamte auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke

anfallende Niederschlagswasser aufzufangen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte als Brauchwasser (Zisterne) verwendet werden. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallationen dürfen nach § 17 (2) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasseranlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde vor Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

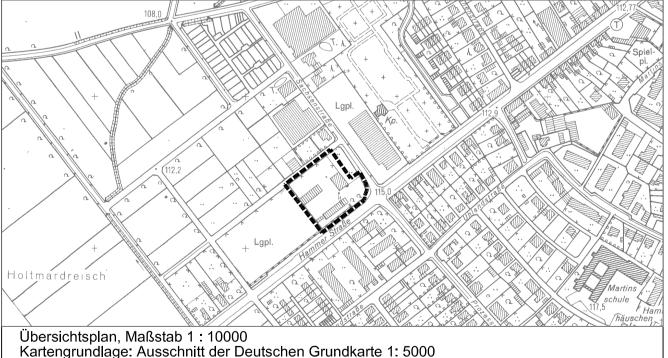
Gem. § 3 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 Krw/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 Krw/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

Der Rat der Stadt Beckum hat am 06.12.2004 die Aufstellung des Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB. rorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauG i.V. m. § 12 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 11.01.2005 öffentlich bekannt gemacht Der Bürgermeister Beckum, den 15.03.2006 Stadtplanungsamt gez. Scheffer ez. Strothmann Bürgermeister Stadtbaudirektor Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist wie Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Beckum hat am 8.09.2005 den Entwurf des vorhabenbezogenen a) Die Ziele und Zwecke der Planung sind am 11.01.2005 Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung des Entwurfes fentlich bekannt gemacht worden. rorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 28.01.2005 die Möglichkeit gegeben worden, die Planunterlagen einzusehen, diese zu erörtern und sich hierzu mündlich oder schriftlich zu äußern. STADT BECKUM Der Bürgermeister Beckum, den 15.03.2006 Stadtplanungsamt Im Auftrage gez. Scheffer ez. Strothmann Bürgermeister Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen er Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit de Bebauungsplanes ist am 28.10.2005 ortsüblich mit dem Hinweis ündung incl. Umweltbericht und den nach Einschätzung der gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB bekannt gemacht worden. Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informa- tionen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Daue - bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche, an der Ostach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die Benachrichtigung nach § 3 eines Monats vom 07.11.2005 bis 07.12.2005 öffentlich . 2 Satz 3 BauGB sind erfolgt. Beckum, den 15.03.2006 STADT BECKUM Der Bürgermeister Der Bürgermeister In Vertretung: gez. Lehmann gez. Lehmann Techn. Beigeordneter Der Beschluss des Rates der Stadt Beckum über den Der Rat der Stadt Beckum hat am 07.02.2006 über die orgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB entschieden orhabenbezogenen Bebauungsplan ist am 06.05.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Eine die Begründung incl. Umweltbericht in seiner Sitzung am sammenfassende Erklärung über die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß 10 Abs. 4 BauGB liegt vor. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann die verbindliche Bauleitplanung mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung eingesehen werden kann. Beckum, den 15.03.2006 Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. gez. Strothmann Beckum, den 10.05.2006 STADT BECKUM Der Bürgermeister In Vertretung: gez. Lehmann Techn. Beigeordneter Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungs bereich des Bebauungsplanes dem Stand der durch den Kreis Warendorf bereitgestellten digitalen Liegenschaftskarte vom 23.11.2004 .

Stadt Beckum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Cheruskerstraße" - Ergänzung des Nahversorgungszentrums -

Satzungsfassung



Kartengrundlage: Ausschnitt der Deutschen Grundkarte 1: 5000 Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf, Ifd Nr. 8177/Jahr 2002 Beckum\Sachsenstraße-Markt\B-Plan\Off-Fass

Beckum, den 15.03.200

STADT BECKUM Der Bürgermeister

gez. Scheffer

Maßstab im Original 1:500 06.05.2006



Vennhofallee 97 0-33689 Bielefeld fon 05205.3230/6502 fax 05205.22679 nfo@dhp-sennestadt.de www.dhp-sennestadt.de

19.12.2005Te.

Norden

Alle Zeichnungen, Entwürfe und Planunterlagen unterliegen dem Urheberrecht! Weitergabe, Vervielfältigung, Verwertung des Inhalts ist nur mit Zustimmung von DHP gestattet.