

Stadt Beckum

Bebauungsplan Nr. 71

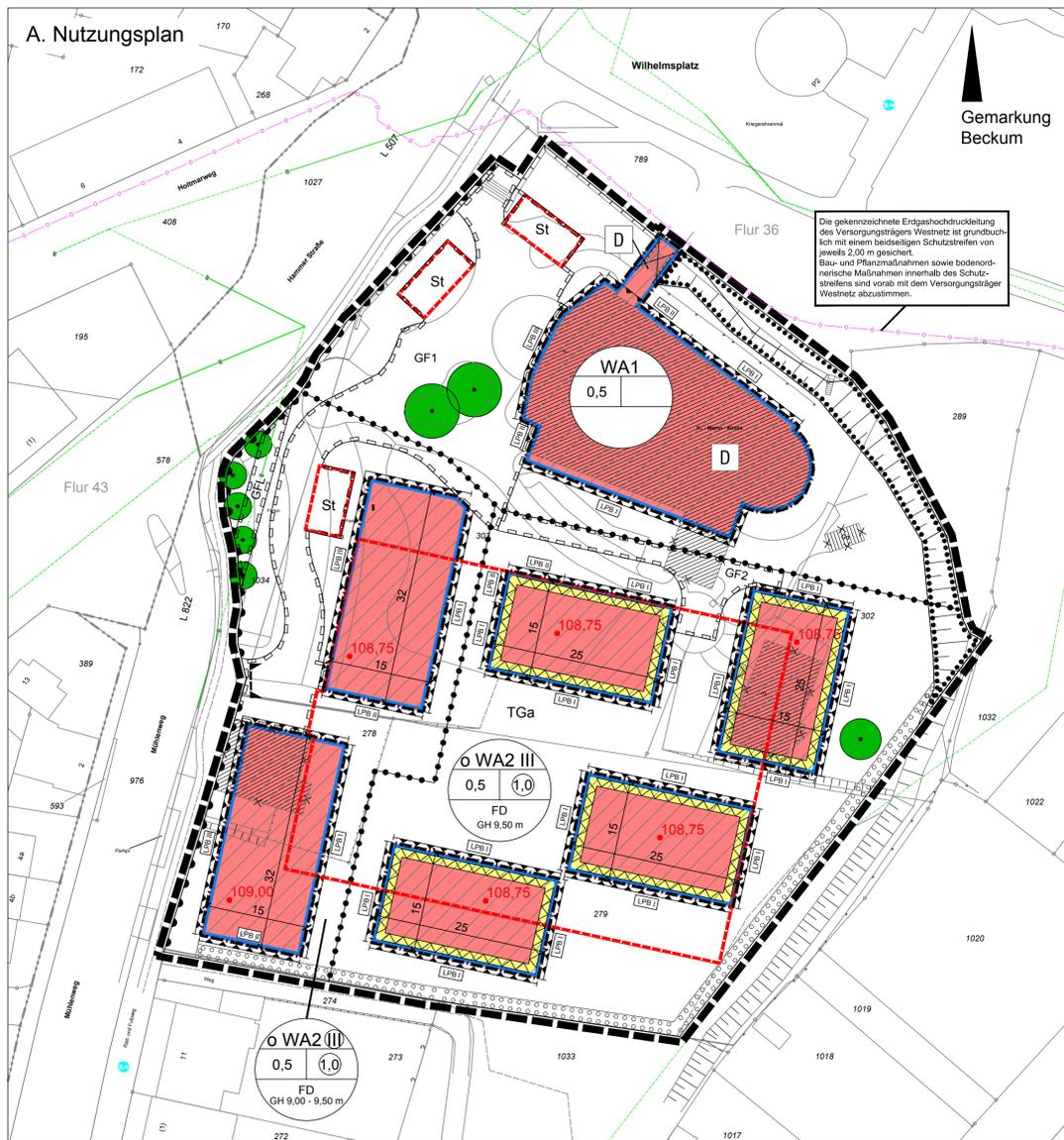
„An der Martinskirche“

Gemarkung: Beckum
 Flur: 36
 Flurstücke: 789 tW, 1034 tW, 303 tW, 302 tW, 278, 279 tW.
 Größe des Plangebietes: 1,02 ha

- Bestandteile des Bebauungsplanes:**
- A. Nutzungsplan
 - B. Rechtsgrundlagen
 - C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
 - D. Gestalterische Festsetzungen
 - E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung
- Artenschutzrechtliche Prüfung (Landschaftsökologie & Umweltplanung Wittenberg, Hamm, 05/2017)
- Schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe, Essen, 05/2017)
- Verkehrsgutachten (Röver Beratende Ingenieure, Gütersloh, 07/2017)



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „An der Martinskirche“ dem Stand der digitalen Liegenschaftskarte vom 15.04.2017.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie der Stadt Beckum hat am 05.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „An der Martinskirche“ gem. § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 12.07.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie der Stadt Beckum hat am 05.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 „An der Martinskirche“ und die öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB beschlossen.
Beckum, den 19.10.2017 gez. Großmann Stadt Beckum Der Bürgermeister Im Auftrag	Beckum, den 19.10.2017 gez. (Dr. Strothmann) Bürgermeister	Beckum, den 19.10.2017 gez. (Dr. Strothmann) Bürgermeister
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 71 „An der Martinskirche“ mit Begründung sind am 12.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 „An der Martinskirche“ und die Begründung hat für die Dauer eines Monats vom 20.07.2017 bis einschließlich 21.08.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt Beckum hat am 28.09.2017 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken, die gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB eingegangen sind, beschlossen.
Beckum, den 19.10.2017 gez. (Dr. Strothmann) Bürgermeister	Beckum, den 19.10.2017 gez. (Dr. Strothmann) Bürgermeister	Beckum, den 19.10.2017 gez. (Dr. Strothmann) Bürgermeister
Der Rat der Stadt Beckum hat am 28.09.2017 den Bebauungsplan Nr. 71 „An der Martinskirche“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Beckum über den Bebauungsplan Nr. 71 „An der Martinskirche“ gem. § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 08.11.2017 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Plan ist am 08.11.2017 offengelegt worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 71 „An der Martinskirche“ in Kraft getreten.	
Beckum, den 19.10.2017 gez. (Dr. Strothmann) Bürgermeister	Beckum, den 10.11.2017 gez. (Dr. Strothmann) Bürgermeister	

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193);
 Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);
 Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);
 Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Anmerkung:
 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.
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Beckum, Fachbereich Stadtentwicklung, Weststraße 46, 59269 Beckum, eingesehen werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

	Bauweise	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
	0,5	1,0	
	Grundflächenzahl	Dachform	Geschossflächenzahl
	0,5	1,0	
		Dachneigung	

C.0 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71 gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA1 und WA2)

- Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO

- Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

- 0,5 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,0 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse zwingend

Höhe der baulichen Anlagen
 z.B. Gebäudehöhe in Meter
 z.B. Unterer Bezugspunkt in Meter über NHN (Normalhöhennull) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der Abschluss des Gebäudes (Attika). Dabei kann eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten o. ä. bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

C.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise
- Die Festsetzung zur Bauweise bezieht sich nicht auf bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten von Rettungsverkehren und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

C.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB sowie § 12 (6), § 14 (1) und § 21a BauNVO

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Flächen für Tiefgaragen ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports unzulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

C.7 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 treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

z.B. Lärmpegelbereiche I - III

Für das Plangebiet gelten die in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche I - III. Bei der Sanierung, wesentlichen Um- und Anbauten oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind folgende Punkte zu beachten:

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'W,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles R'W,res [dB]		
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches	
I	bis 55	30	-	
II	56 - 60	30	30	
III	61 - 65	35	30	

Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone/Freisitze) können in dem WA-2-Gebiet hinter den als LPB III gekennzeichneten Fassadenseiten / Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie durch architektonische Selbsthilfe (besondere Anordnung und Gestaltung der Gebäude zur Abschirmung von Ruhebereichen bzw. durch Schallschutzkonstruktionen bzgl. der Freisitze z. B. aus Glaselementen) ausgeführt werden, die eigens als Abschirmkonstruktionen für Terrassen und Balkone gegen Lärm hergestellt werden. Diese sind auszuführen mit einem Schalldämm-Maß R_w = 17 dB bei sog. rahmenlosen Systemen und mit einem Schalldämm-Maß R_w = 25 dB bei sog. Systemen mit Rahmen.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Es wird empfohlen, durch eine lärmabgewandte Grundrissorientierung auf die Anordnung von Schlafräumen an den mit LPB III festgesetzten Fassadenseiten zu verzichten. Wird dieser Empfehlung nicht gefolgt, sind die Schlafräume an den mit LPB III festgesetzten Fassaden mit schalldämmenden / mechanischen Lüftungseinrichtungen zu versehen, um die Innenschallpegel für Schlafräume von 30 dB(A) gemäß VDI 2719 einzuhalten.

Hinweis:
 Grundlage der Festsetzungen ist die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 71 „An der Martinskirche“ der Stadt Beckum für den Neubau von 6 Mehrfamilienhäusern - Ingenieurbüro G. Hoppe, Essen, 31.05.2017.

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB können sowohl an der östlichen als auch an der südlichen Plangebietsgrenze jeweils zwei Zuwegungen in einer maximalen Breite von jeweils 2,00 m angelegt werden.

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB
- zu erhaltender Baum (eingemessen, Vermessungsbüro Georg Henkelmann)

C.9 Aufschiebend bedingtes Baurecht gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB

Für die gekennzeichneten Bereiche des WA2 gilt, dass eine Wohnnutzung erst dann zulässig ist, wenn die Bebauung in den beiden westlichen, straßenbegleitend angeordneten Baufestern des WA2 vollumfänglich errichtet worden ist.

D. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)
 Dachform im WA2:
 FD Flachdach
 Einfriedungen im WA1:
 Im WA1 ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze östlich des Kirchturmes eine bis zu 2,00 m hohe Einfriedung zu öffentlichen Flächen zulässig.

E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

- z.B. Maßzahl (in m)
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Artenschutz
- Flur 36
- Flurbezeichnung
- Böschung
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), für die eine Unterschutzstellung als Baudenkmal beabsichtigt ist.

Baueinfrieder (Oktober bis März)
 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) sind die Abrüststätigkeiten im Zeitraum von Oktober bis März durchzuführen.

Ökologische Baubegleitung
 Sollte eine generelle Einhaltung des o.g. Baueinfrieder nicht möglich oder seitens des Vorhabenträgers nicht erwünscht sein, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Kurzfristig vor dem jeweiligen geplanten Abriss sind die Gebäude auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Je nach dem Ergebnis dieser Untersuchung ist auch z.B. eine Ausflugskontrolle durchzuführen, um einen möglichen Nachweis zu führen.

Fällarbeiten
 Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tötungen von Individuen sind Rodungen innerhalb der von § 39 (5) Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeiträume (30.09. bis 01.03.) durchzuführen. Hierbei wird empfohlen, die Fällung auf das notwendige Maß zu beschränken und soweit möglich markante Einzelbäume zu erhalten.

Ersatzquartiere für Fledermäuse
 Zum Schutz von Fledermäusen wird die Anbringung von Ersatzquartieren empfohlen. Aufgrund der im Umfeld des Plangebietes in ausreichendem Maße vorhandenen Ausweichmöglich-keiten ist diese Maßnahme nicht zwingend erforderlich, um die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten.

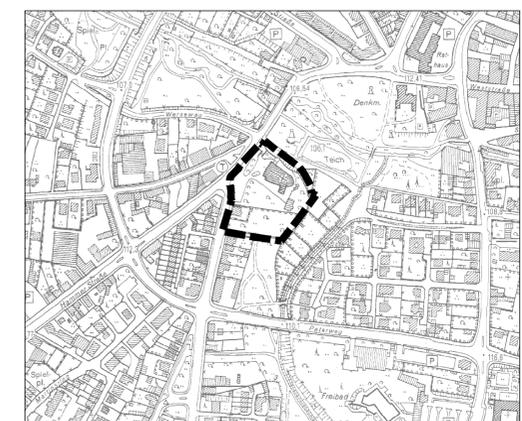
Bodendenkmäler
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Beckum und dem Landschaft-verband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Erste Erdbeben sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentpeter Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Vorsorgender Bodenschutz / Bodenaushub
 Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten. Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Gem. DIN 18915 ist besonders Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung).

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER



Übersichtsplan, Maßstab 1 : 5.000
 Lizenz: Datenlizenz Deutschland - Land NRW / Kreis Warendorf (2017) - Version 2.0

Bebauungsplan Nr. 71

„An der Martinskirche“

Vorfahrtsstand
 Satzung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB
 (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

im Sinne des § 30 BauGB
 Rechtsverbindlich seit: 08.11.2017
 Maßstab 1 : 500

Fachdienst
 Stadtplanung und
 Wirtschaftsförderung
 www.beckum.de