

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

Im Auftrag

..gez. Großmann.....

Dr. Karl-Uwe Strothmann

(Bürgermeister)

Gemarkung:

Flurstücke:

Flur:

Stadt Beckum

Dr. Karl-Uwe Strothmann

(Bürgermeister)

1. vereinfachte Änderung

Beckum

789 tlw, 1034 tlw, 303 tlv

Dr. Karl-Uwe Strothmann

(Bürgermeister)

Dr. Karl-Uwe Strothmann

(Bürgermeister)

Dr. Karl-Uwe Strothmann

(Bürgermeister)

Dr. Karl-Uwe Strothmann

(Bürgermeister)

302 tlw, 278, 279 tlw.

Bestandteile der Bebauungsplan-

A. Satzungsfassung des Bebauungsplanes (11/2017)

B. 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

änderung:

Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Zahl der 6 WA2 III Vollgeschosse 0,5 | (1,0) Grundflächenzahl Geschossflächenzahl FD \ GH 9,50 m / Dachform Dachneigung 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 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA1 und WA2) - 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 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 maximale Grundflächenzahl (GRZ) maximale Geschossflächenzahl (GFZ) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse zwingend Höhe der baulichen Anlagen GH 9,00 - 9,50 m Gebäudehöhe in Metei Unterer Bezugspunkt in Meter über NHN (Normalhöhennull) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der Abschluss des Dabei kann eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile. Aufzugsüberfahrten o. ä. bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB offene Bauweise Die Festsetzung zur Bauweise bezieht sich nicht auf bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Baugrenze - überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche D.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB Einfahrtbereich ■ ■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 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 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. Nebenanlagen, die die Grenze der Genehmigungsfreiheit nach § 65 BauO NRW (30 m³ Brutto-Rauminhalt) überschreiten, sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen unzulässig. z.B. رقر Maßzahl (in m) Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, die die Grenze der Genehmigungsfreiheit nach § 65 BauO NRW (30 m³ Brutto-Rauminhalt) überschreiten

D.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 folgende Punkte zu beachten: Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten realisieren: 01-00 30 30 von 30 dB(A) gemäß VDI 2719 einzuhalten. von 6 Mehrfamilienhäusern - Ingenieurbüro G. Hoppe, Essen, 31.05.2017. gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB. Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die

Lärmpegelbereiche I - III. Bei der Sanierung, wesentlichen Um- und Anbauten oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist. "Schallschutz im Hochbau" sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Schalldämm-Maß R'W,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu

	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schall- dämm-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 Rw = 17 dB bei sog. rahmenlosen Systemen und mit einem Schalldämm-Maß Rw = 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

Grundlage der Festsetzungen ist die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 71 "An der Martinskirche" der Stadt Beckum für den Neubau

- Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen
- können sowohl an der östlichen als auch an der südlichen Plangebietsgrenze jeweils zwei Zuwegungen in einer maximalen Breite von jeweils 2,00 m
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1)
- zu erhaltender Baum (eingemessen, Vermessungsbüro Georg Henkelmann)
- 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 Baufenstern des WA2 vollumfänglich errichtet worden ist.
- 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 m WA1 ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze östlich des Kirchturmes eine bis zu 2,00 m hohe Einfriedung zu öffentlichen Flächen zulässig.

Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum

Planinhalt

302 Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücksgrenze — - - - Flurgrenze

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

Flur 36 Flurbezeichnung

Einzelanlagen (unbewegliche Kul-

turdenkmale), für die eine Unter-

schutzstellung als Baudenkmal

Ökologische Baubegleitung

Ersatzquartiere für Fledermäuse

und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

der Untersuchungen freizuhalten.

Vorsorgender Bodenschutz / Bodenaushub

Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten.

Sollte eine generelle Einhaltung des o.g. Bauzeitenfensters nicht möglich oder seitens des Vorhabenträgers

ten Abriss sind die Gebäude auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Je nach dem Ergebnis

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.

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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde,

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Beckum und dem Landschaft- verband Westfalen-Lippe,

Erste Erdbewegungen 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, Sentruper Straße

285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das

Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer

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).

Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische

Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15

aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Zum Schutz von Fledermäusen wird die Anbringung von Ersatzquartieren empfohlen.

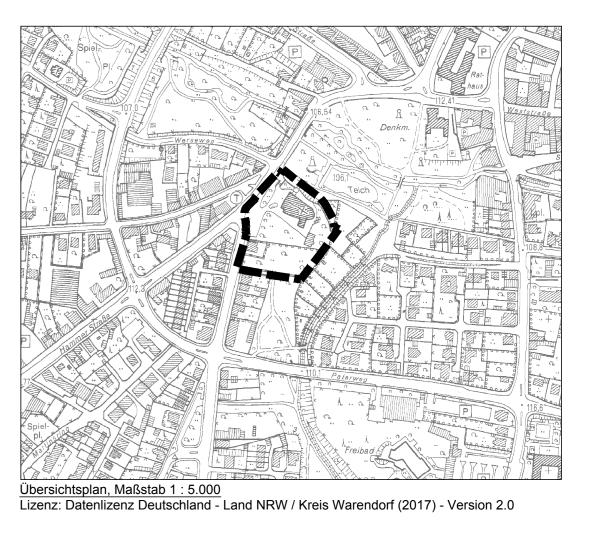
Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten.

dieser Untersuchung ist auch z.B. eine Ausflugskontrolle durchzuführen, um einen möglichen Nachweis zu

nicht erwünscht sein, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Kurzfristig vor dem jeweiligen geplan-

STADT BECKUM DER BÜRGERMEISTER





1. vereinfachte Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 71 "An der Martinskirche"

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

im Sinne des § 30 BauGB Rechtsverbindlich seit: 18.07.2018 Maßstab 1 : 500

Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung www.beckum.de

www.dhp-sennestadt.d

Huesmann
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679 Entwurf und Plananfertigung: **Drees**