STADT BECKUM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "K+K Neubeckum"

1617101_B-Plan_FV_DU.dwg
in:\ATC\1617\101\ Beckum_K+K_Areal\ Neubeckum Hagmann\1\Plan\B-Plan

FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO EZH — Sondergebiet - Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH — Gebäudehöhe (minimal / maximal - in Meter über OKFF)

VK — Verkaufsfläche als Höchstmaß (in Quadratmeter)

II — Zahl der Vollgeschosse (maximal)

1,6 — Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

x — Baupunkt im Sinne einer Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Einfahrt / Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Einfahrt für Andienung / Belieferung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LP V — Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109

G A — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

H — Heckenpflanzung

HR — Heckenpflanzung mit Rasen

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
  in der zuletzt geänderten Fassung;
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),
  in der zuletzt geänderten Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
  in der zuletzt geänderten Fassung;
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
  in der zuletzt geänderten Fassung;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. 2016 Nr. 45 S. 1161-1194),
  in der zuletzt geänderten Fassung.

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

1. Innerhalb des „Sondergebietes - Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" ist eine Einzelhandelseinrichtung der Lebensmittelnahversorgung auf max. 1.500 m² Verkaufsfläche zulässig.
   Innerhalb dieser Verkaufsfläche sind folgende (nahversorgungsrelevante) Sortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum vom August 2009 zulässig:
   - Back- und Fleischwaren
   - Drogeriewaren
   - Getränke
   - Nahrungs- und Genussmittel
   - Parfümerie- und Kosmetikartikel
   - Pharmazeutika, Reformwaren
   - Schnittblumen
   - Zeitungen / Zeitschriften
   - ausnahmsweise dürfen auf einer untergeordneten Fläche (max. 10 %) der 1.500 m² Verkaufsfläche ergänzende Warensortimente als zentrenrelevante Randsortimente angeboten werden.

   Darüber hinaus sind dem Betrieb zugeordnete Nebenanlagen in untergeordnetem Umfang zulässig.

   Als gesonderter Betrieb ist ein Backshop mit Bewirtungsbereich mit max. 70 m² Verkaufsfläche zulässig, die auf die zulässige Gesamtverkaufsfläche anzurechnen ist.
   (§ 11 Abs. 3 S. 2 und 3 BauNVO)
2. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) darf maximal 97,00 m ü. NHN liegen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
3. Die festgesetzte (maximale) Gebäudehöhe darf durch haustechnische Anlagen und Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu einen Meter überschritten werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO)
4. Auf dem festgesetzten Baupunkt (Schnittpunkt der beiden Linien des "X") muss mit einem Teil der Außenmauer der baulichen Anlage gebaut werden.
5. Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper mit einer Gesamtlänge bis zu 80,00 m zulässig.
   (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
6. Innerhalb der mit "H" gekennzeichneten "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist eine mindestens 0,5 m und höchstens 1,0 m hohe sowie mindestens 0,5 m breite Heckenpflanzung aus standortheimischen Gehölzen (z. B. Hainbuche) anzulegen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
7. Innerhalb der mit "HR" gekennzeichneten "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist entlang der Stellplätze an der Böschungsoberkante eine Heckenpflanzung gemäß Festsetzung Nr. 6 anzulegen. Die übrige Fläche ist flächendeckend mit einer Rasenbepflanzung dauerhaft zu begrünen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
8. Innerhalb der "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" ist je angefangener 8 Pkw-Stellplätze ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung kann auch außerhalb dieser Umgrenzung und innerhalb des Plangebiets erfolgen.
   Pflanzqualitäten: Heimische Arten, Stammumfang in 1 m Höhe 16-18 cm. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 5 m² vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern / Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen ist. Bäume innerhalb der Umgrenzung sind gegen Anfahren zu schützen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
9. Werbeanlagen (§ 13 Abs. 1 BauO NRW) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht die Traufhöhe des Gebäudes überschreiten.
   Werbeanlagen sind nur auf einer Länge von max. 25 % der Gebäudebreite des zugehörigen Gebäudeabschnittes zulässig. In der Höhe dürfen Werbeanlagen höchstens 50 % der entsprechenden Wandhöhe einnehmen.
   Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
   (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 4 BauO NRW)
10. In dem mit LP V gekennzeichneten Lärmpegelbereich sind bei Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc. einzuhalten):
    Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräumen u. ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB (A)
    Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB (A).
11. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 um max. 5% (bis zur GRZ 0,84) ist ausnahmsweise zulässig, wenn für den über 0,8 darüber hinausgehenden Befestigungsgrad eine kompensatorische Dachbegrünung im selben Umfang erfolgt.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Abgrenzung benachbarter Bebauungspläne

x — abzubrechende bzw. bereits abgebrochene Gebäude

97,83 m — Höhe Kanaldeckel in Meter über NHN. Die exakte Höhe ist bei Bedarf gegebenenfalls örtlich zu prüfen.

DIN-VORSCHRIFTEN
In den Planunterlagen genannte DIN-Vorschriften oder andere nicht öffentlich zugängliche Regelwerke können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.

ALTLASTEN / KAMPFMITTEL
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Beckum, Untere Bodenschutzbehörde, umgehend zu informieren. Sollten bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.
Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

MUTTERBODEN
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§202 BauGB). Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

DENKMÄLER
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen.
(§§ 15 und 16 DSchG NRW)

ARTENSCHUTZ
Bäume sollten nur außerhalb der Brutzeit (01.08. - 28.02.) gefällt werden.
Gebäude sollten vor dem Abriss von Fachleuten auf mögliche Fledermausquartiere hin kontrolliert werden.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung.

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem Lageplan, den Ansichten und den Grundrissen vom 20.11.2018.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am 22.11.2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "K+K Neubeckum" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Beckum, den .....

.....
Dr. Karl-Uwe Strothmann
(Bürgermeister)

2.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie der Stadt Beckum hat am 22.11.2017 die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "K+K Neubeckum" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beckum, den .....

.....
Dr. Karl-Uwe Strothmann
(Bürgermeister)

3.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "K+K Neubeckum" sind am ..... ortsüblich mit dem Hinweis gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB bekannt gemacht worden.

Beckum, den .....

.....
Dr. Karl-Uwe Strothmann
(Bürgermeister)

4.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "K+K Neubeckum" mit der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Beckum, den .....

.....
Dr. Karl-Uwe Strothmann
(Bürgermeister)

5.
Der Rat der Stadt Beckum hat am ..... über die vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB entschieden und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "K+K Neubeckum" als Satzung, sowie die Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Beckum, den .....

.....
Dr. Karl-Uwe Strothmann
(Bürgermeister)

6.
Der Beschluss des Rates der Stadt Beckum über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "K+K Neubeckum" ist am ..... gemäß § 10 Abs. 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 Vorhabenbezogene Bebauungsplan "K+K Neubeckum" damit am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Beckum, den .....

.....
Dr. Karl-Uwe Strothmann
(Bürgermeister)

7.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "K+K Neubeckum" dem Stand der durch am 09.03.2017 bereitgestellten digitalen Liegenschaftskarte vom Öffentlich bestelltem Vermessungsingenieur Sundermann-Teichmann.

Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan unvollständig sein.

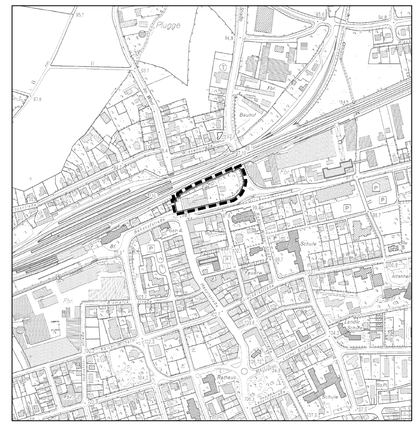
....., den .....

.....

Stadt Beckum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "K+K Neubeckum"

Entwurf **1:500**



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 16 177 011
Osnabrück, 15.11.2018

Unterschrift