



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
„Vorhelmer Straße“

Gemarkung: Beckum
Flur: 5
Flurstücke: 72, 73, 796, 1199, 1211,
1223, 1224, 1444 tlw.

Größe des Plangebietes: 0,42 ha

Bestandteile des vorhabenbezogenen
Bebauungsplan:

- Nutzungsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

Beigefügt sind diesem vorhabenbe-
zogenen Bebauungsplan:

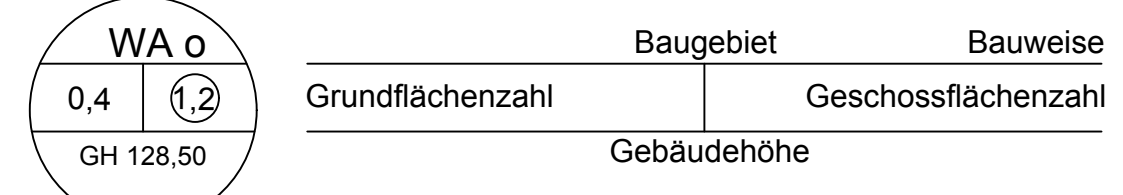
- Begründung
- Potenzialanalyse Artenschutz zum Bau eines Seniorenzentrums (Faunistische Gutachten, Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, April 2018)
- Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, Osnabrück, November 2018)

C. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);
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);
Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
Hinweis:
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.

D. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

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



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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“ gem. § 9 (7) BauGB

D.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)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 (9) BauNVO als Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude und Anlagen für betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtungen mit Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 (1) Ziffer 8 BauGB (Personen, die altersbedingt der Betreuung und Pflege bedürfen)
- dem betreuten Wohnen und den Bedürfnissen der Pflegeeinrichtung entsprechende Anlagen und Räume für Dienstleistungen und Aktivitäten, insbesondere Gruppenbereiche sowie Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie einschließlich des Außenwohnbereiches
- zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen einschließlich sanitärer Einrichtungen, Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge und Terrassen

Unzulässig sind gem. § 1 (5), (6) BauNVO:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
- 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
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse
0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
1,2 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,7 zulässig, maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
Höhe der baulichen Anlagen

z.B. GH 130,60 Gebäudehöhe in Metern 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.

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

offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Entlang der zur Marie-Curie-Straße zugewandten südlichen Baugrenze ist gem. § 23 (3) Satz 3 i.V.m. § 23 (2) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze zur Errichtung einer Treppe als Rettungsweg mit einer maximalen Breite von 10,00 m und einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudeteile sowie bauliche / technische Anlagen für die Errichtung und Erschließung von Tiefgaragen zulässig.

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

D.5 Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 und Flächen für die Abfallbeseitigung gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung
Zweckbestimmung: Elektrizität
Zweckbestimmung: Müllsammelstelle
Die Müllsammelstelle ist als geschlossene Nebenanlage auszubilden.
Zweckbestimmung: Müllauffstellfläche für den Abfuhrtag

D.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit zur nicht motorisierten Verbindung der Marie-Curie-Straße und der Krügerstraße.
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger zur Erschließung des Flurstückes 795 (Vorhelmer Straße 33a + 33b).
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Erschließung der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (10 kV-Station).

D.7 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB sowie § 12 (6) und § 21a BauNVO

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen einschließlich der für die Erschließung dieser erforderlichen baulichen / technischen Anlagen (z.B. Rampen), siehe auch Festsetzung D.3.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem geplanten Gebäude für Wohngruppen / betreutes Wohnen und der Grenze zu Flurstück 795 (Vorhelmer Straße 33a + 33b) sind bis zu fünf ebenerdige Stellplätze zu- lässig, um den Stellplatzbedarf der auf Flurstück 795 gelegenen Wohngebäude zu decken.

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
FSt Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze

D.8 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

Passive Schallschutzmaßnahmen

Lärmpegelbereiche (LPB) III - IV

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

Das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Gebiet. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R_{w, res}$ ent- sprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schall- dämm-Maß des Außenbauteiles $R_{w, res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büro- und ähnliche Räume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (nordöstlich der gekennzeichneten Linie des Beurteilungspegels von 45 dB(A) in der Nacht).

Beurteilungspegel in der Nacht = 45 dB(A)

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 aufweisen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen
Entlang der gekennzeichneten Bereiche ist eine 2,00 m hohe durchgehende Lärmschutzwand zu errichten.

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

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm.

D.10 Umgrenzung von Flächen mit Bodenverunrei- nigungen gem. § 9 (5) Ziffer 3, (6) BauGB

Die auf dem Betriebsgelände festgestellten Bodenverunreinigungen sind im Zuge des Abbruchs der baulichen Anlagen nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreis Warendorf und unter Beachtung der boden- und wasserrechtlichen Belange unter gutachterlicher Aufsicht zu sanieren.
Der Abriss und Rückbau der oberirdischen und unterirdischen Anlagenteile sowie die Festlegung des Entsorgungsweges hat nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreis Warendorf unter gutachterlicher Aufsicht zu erfolgen.

E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

z.B. Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Flurgrenze
Flurbezeichnung
vorhandene Geländehöhe in Metern über NHN (Normalhöhennull)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Vor dem Abriss der baulichen Anlagen im Plangebiet sind diese fachgutachterlich auf ein Vorkommen der Vogelarten Hausperling und Mauersegler sowie gebäudebewohnender Fledermäuse zu untersuchen. Bei einem Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu entwickeln und umzusetzen.

Die Fällung des Baumbestandes ist artenschutzrechtlich unbedenklich, sofern diese zwischen dem 01.10. und 28.02. durchgeführt wird. Abweichungen von diesem Zeitraum erfordern die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf.

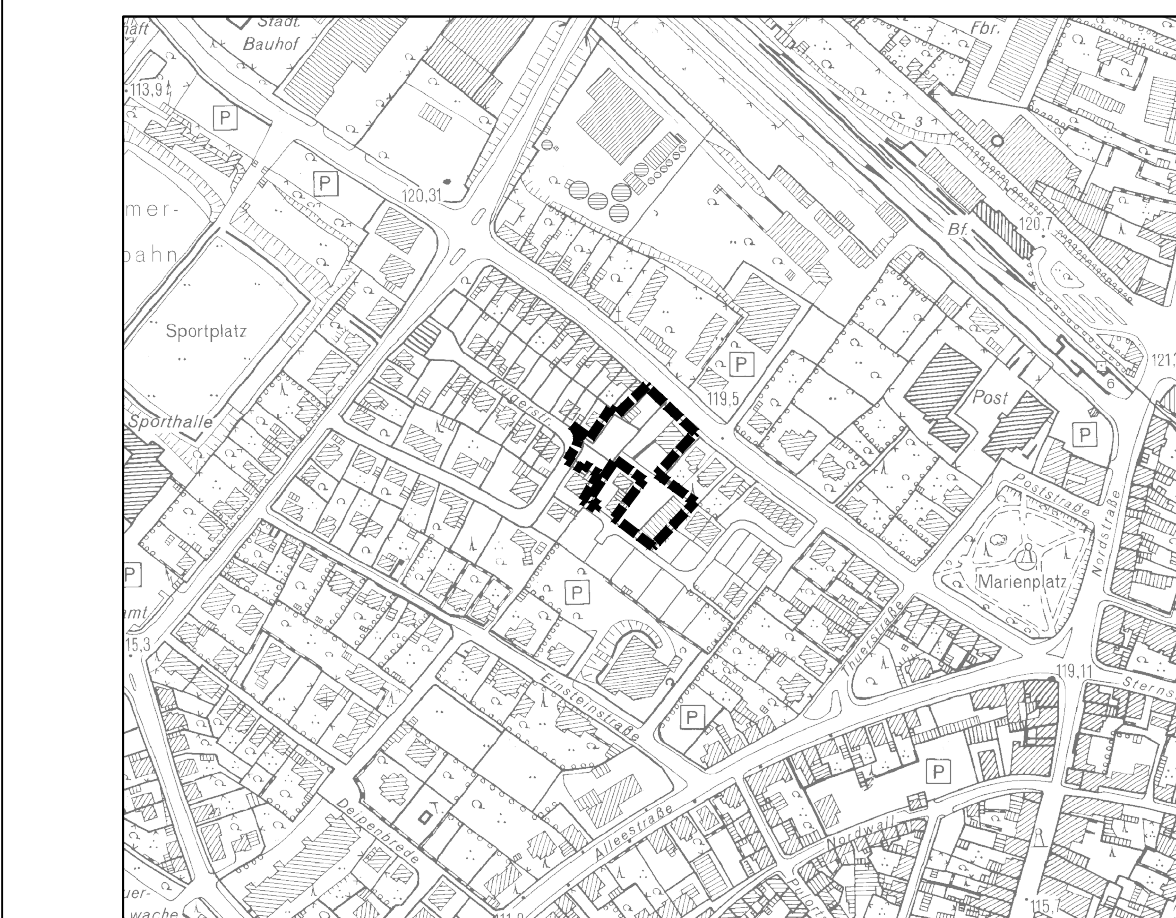
Bodendenkmäler

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

Erste Erdbeobachtungen 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 Betreten der betroffe- nen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Unter- suchungen 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. Gemäß DIN 18915 ist besonders Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung).



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Vorhelmer Straße“

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

im Sinne des § 30 BauGB
Rechtsverbindlich seit: 24.07.2019
Maßstab 1 : 500

Entwurf und
Plananfertigung: Drees & Huesmann
Fachdienst
Stadtplanung und
Wirtschaftsförderung
www.beckum.de

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie der Stadt Beckum hat am 12.09.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Beschluss ist am 09.01.2019 öffentlich bekannt gemacht worden.

Beckum, den 03.07.2019
gez.
Dr. Karl-Uwe Strothmann
(Bürgermeister)

(DS)

Beckum, den 03.07.2019
gez.
Dr. Karl-Uwe Strothmann
(Bürgermeister)

(DS)

Beckum, den 03.07.2019
gez.
Dr. Karl-Uwe Strothmann
(Bürgermeister)

(DS)

Beckum, den 03.07.2019
gez.
Dr. Karl-Uwe Strothmann
(Bürgermeister)

(DS)

Beckum, den 03.07.2019
gez.
Dr. Karl-Uwe Strothmann
(Bürgermeister)

(DS)

Beckum, den 03.07.2019
gez.
Dr. Karl-Uwe Strothmann
(Bürgermeister)

(DS)

Beckum, den 03.07.2019
gez.
Dr. Karl-Uwe Strothmann
(Bürgermeister)

(DS)

Sendenhorst, den 03.07.2019
gez.
Vermessungsbüro Kalverkamp
Dipl.-Ing. Hubert Kalverkamp
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Rinkhöfen 6
48324 Sendenhorst

(DS)

Sendenhorst, den 03.07.2019
gez.
Vermessungsbüro Kalverkamp
Dipl.-Ing. Hubert Kalverkamp
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Rinkhöfen 6
48324 Sendenhorst