

Stadt Beckum

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Weststraße"

Gemarkung: Beckum
Flur: 34
Flurstücke: 59, 61, 62, 64, 65, 67, 70, 71, 72, 596, 598, 674, 675, 676, 677, 683, 756, 757, 758 und 887 tlw.
Größe des Plangebietes: 0,39 ha

Gebietsabgrenzung:

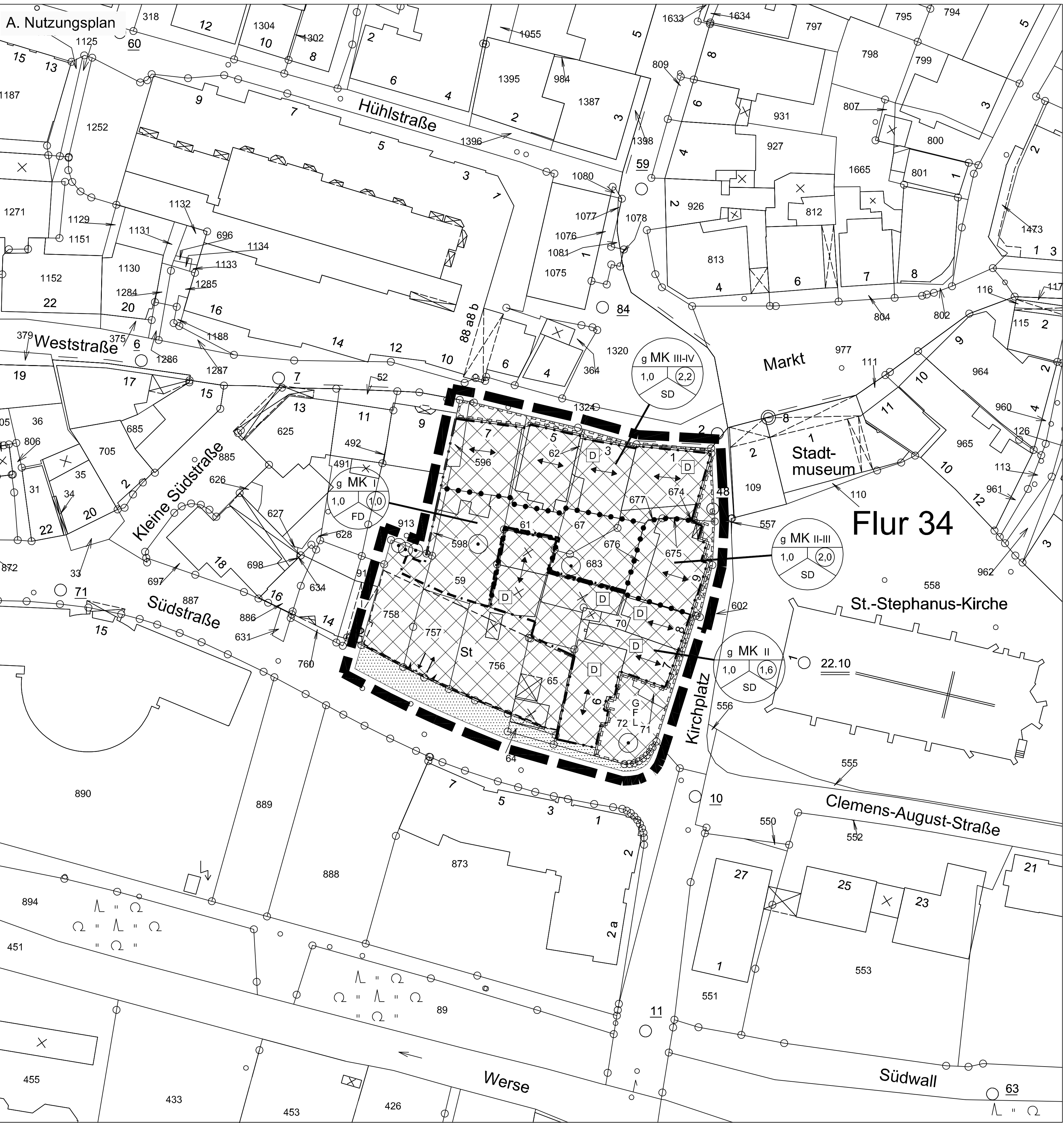
Im Norden: durch die Weststraße,
im Osten: durch den Kirchplatz,
im Süden: durch die Südstraße und
im Westen: durch die Gebäude Weststraße 9 und Südstraße 12 - 14.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- Kennzeichnung
- Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt
- Gestaltungssatzung

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung



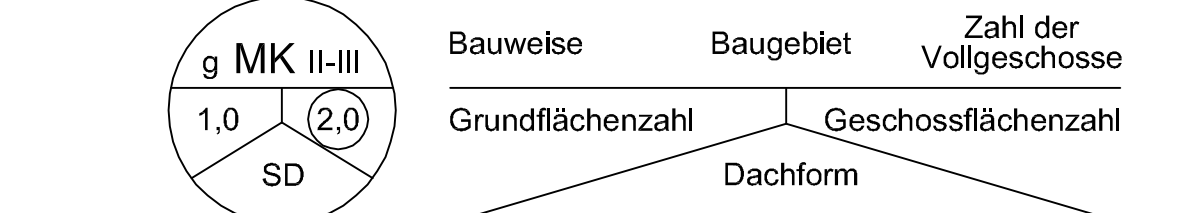
B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 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 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986),
Landesbaurordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644),
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 30.06.2009 (GV NRW S. 380),
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708).
Anmerkung:
Zu widerhandlungen gegen die gem. § 86 BauNVO in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauNVO und können gem. § 84 (3) BauNVO als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

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

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



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

MK Kerngebiet gem. § 7 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO
Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 7 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 7 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 7 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Ziffer 7 BauNVO im Erdgeschoss zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung bzw. ab 1. Obergeschoss in Neu- und Umbauten.
Ausnahme: zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- Wohnungen gem. § 7 (3) Ziffer 2, die nicht unter Absatz 2 Ziffer 6 und 7 fallen.
Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) Ziffer 5 BauNVO.
Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Tankstellen gem. § 7 (3) Ziffer 1, die nicht unter Absatz 2 Ziffer 5 fallen.

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, Vollgeschoss
maximale Grundflächenzahl (GRZ)
maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleibt die Garagengeschossfläche unberücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt fest, dass § 21 a (5) BauNVO angewandt werden kann.
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
mindestens zwei, höchstens drei Vollgeschosse
Zahl der Vollgeschosse zwingend

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

g geschlossene Bauweise
- - - Baugrenze
- - - Baulinie
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Hauptflurstück, die eingetragene Stellung ist für den Hauptbaukörper verbindlich.

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

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und Stellplatzesowie Fahrradstellflächen auch auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten
Innerhalb dieser Flächen sind auch Fahrradstellflächen zulässig.
Fläche für die Errichtung einer Einfriedung / Mauer (siehe auch unter F. Gestaltungssatzung, Pkt. 16)

C.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Bereich für Zu- und Abfahrt

C.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
Für die oberirdischen Stellplätze in der Fläche für Stellplätze im Kerngebiet ist für je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum im räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Sie müssen hochkronig sein und sich in ihrer Art dem vorhandenen Baumbestand anpassen.
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25b BauGB zu erhaltender Baum
Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

C.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

D. Kennzeichnung gem. § 9 (6) BauGB

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

z.B. 3,0 Maßzahl (in m)
vorhandenes Hauptgebäude
vorhandenes Nebengebäude
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die technischen Mitteilungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Nr. 125 von März 1989 zu beachten.

Die Trassen von neuen Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mindestens 1,50 m beidseitig der Rohrachse nicht überbaut werden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelzelle, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen 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).

Gem. § 3 (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. Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Kreises umgehend zu verständigen.

Für das Plangebiet und sein Umfeld ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Blindgängereinschlüssen. Eine systematische Absuche ist nicht gegeben. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Ggf. erforderliche Ramm-/ Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung / Gründung sind als besonders gefährdet anzusehen und sind deshalb rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzuleiten.

Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

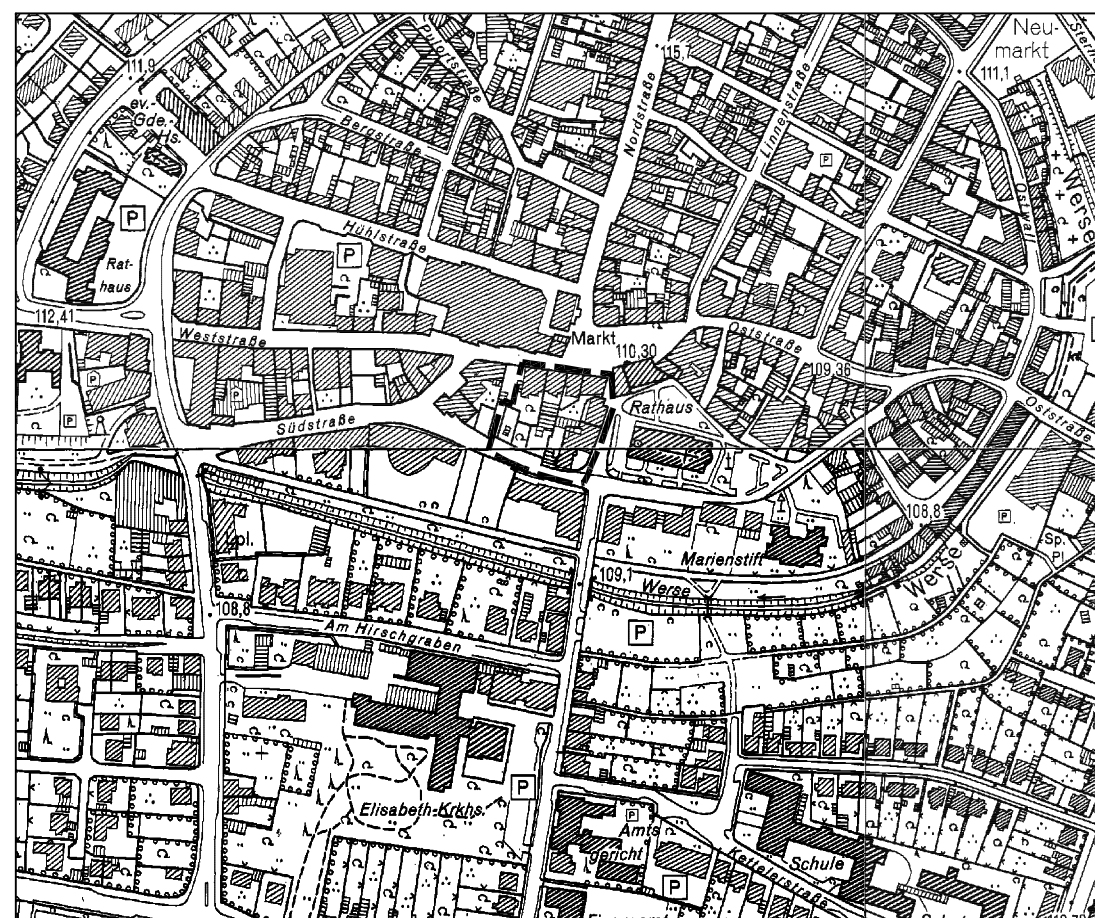
F. Gestaltungssatzung

Festsetzungen

- Die Oberfläche der Fußgängerbereiche einschließlich der Bürgersteige darf nicht aus lose aufliegendem Material oder Makadambelag (Asphalt) bestehen. Es sind vorwiegend Pflasterbeläge aus Natur-, Beton- oder Tonsteinen sowie Plattenbeläge zu verwenden.
Private Verkehrswege, die direkt an die öffentlichen Wege anschließen, sind in ihrer Oberflächengestaltung an die öffentlichen Wege anzupassen.
- Grundstücksflächen, die nicht überbaut werden und nicht durch den Fahr- und Fußverkehr genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Hierbei ist darauf zu achten, dass diese Flächen überwiegend unversiegelt bleiben. Die Flächen dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.
- Alle baulichen Maßnahmen sowie Reparaturen und Renovierungen müssen in der Werkstoffwahl, der Formgebung, der konstruktiven Ausbildung und der Gestaltung ihrer räumlichen Gliederung der Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtbildes dienen.
- Als Dachformen sind das Satteldach und das Flachdach ausgewiesen (siehe nebenstehenden Nutzungsplan).
- Beim Satteldach ist die zwingend einzuhaltende Firstrichtung festgesetzt.
- Für die Dachdeckung sind Ziegel und Schiefer oder in Aussehen und Format ähnliche Platten zu verwenden.
- Bei Flachdächern dürfen untergeordnete Bauteile mit geneigten Flächen abgedeckt werden.
- Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,60 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren. Sofern bei zurückspringenden Baukörperteilen höhere Drempel konstruktiv erforderlich werden, können diese im Einzelfall zugelassen werden, jedoch maximal auf einer Länge von insgesamt 1/3 der Gesamtbaukörperlänge.
- Dachaufbauten und -einschnitte
Dachaufbauten für die Belichtung der Geschosse sind zulässig.
Für das Plangebiet gilt:
Dachaufbauten dürfen nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein. Dachaufbauten müssen zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) 1,50 m Abstand halten.
Die Höhe der senkrechten Gaubenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m betragen. Bei geschlossener Bebauung hat sich der später Bauende der Bebauung an die Dachaufbauten anzupassen.
Dacheinschnitte zur Straßenseite sind nicht zulässig.
- Die Traufhöhen müssen sich den benachbarten Traufhöhen anpassen. Höhenunterschiede bis zu 1,50 m sind zulässig.
- Garagenbauten müssen in Material, Farbgebung, Dachform und Dachdeckung den Hauptgebäuden angepasst werden. Zusammenhängende Garagen müssen einheitlich gestaltet werden.
Garagenbauten mit Flachdächern sind ausgeschlossen.
- In der geschlossenen Bauweise dürfen giebelschlechte Gebäude - bezogen auf ihre angrenzende öffentliche Verkehrsfläche - nicht durchgehend horizontal gegliedert werden. Es müssen Fassadenfelder angeordnet werden, die im Abstand von 8,00 m bis 12,00 m eine deutliche vertikale Gliederung in Form von durchgehenden Gebäudeversätzen oder Vor- und Rücksprüngen von wenigstens 25 cm erhalten.
- Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen die unter Ziffer 12. genannte, vertikale Gliederung aufnehmen und innerhalb eines Fassadenfeldes eine wenigstens dreifache, deutliche vertikale Teilung erhalten.
- Vordächer oder Markisen sind im Bereich der Fußgängerstraßen bis zu 2,00 m Auskragung zulässig. Sie dürfen auch in die öffentlichen Fußgängerbereiche hineinragen.
Die Werbeanlagen müssen sich in Zahl, Größe und Anordnung den Proportionen des Gebäudes und des Straßenraumes anpassen. Großflächige Reklametafeln sind unzulässig.
- Die Oberflächengestaltung der Fassaden muss die in den Ziffern 12 - 13 genannte Gliederung aufnehmen. Als Gliederung sind Putz oder Klinker zulässig.
- Entlang der Südstraße ist als Einfriedung der Stellplätze eine Mauer in maximaler Höhe von 1,00 m in Verbindung mit Mauerpfeilern im Abstand von maximal 2,50 m und in maximaler Höhe von 2,30 m und integrierten, nicht geschlossenen Zaunelementen (z.B. Stahlgitter) in einer maximalen Höhe von 2,10 m zu errichten.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Kartastück) entspricht für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Weststraße" dem Stand der durch den Kreis Warendorf bereitgestellten digitalen Liegenschaftskarte vom 05.01.2009.	Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Beckum hat am 17.02.2009 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Weststraße" gem. § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a (1) beschlossen. Der Beschluss ist am 22.07.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.
Beckum, den 18.03.2010 Im Auftrag	Beckum, den 18.03.2010
(DS)	(DS)
gez. Kirchberger	gez. Dr. Strothmann Bürgermeister
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Beckum hat am 18.06.2009 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Weststraße" und die öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB beschlossen.	Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Weststraße" mit Begründung sind am 22.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Beckum, den 18.03.2010	Beckum, den 18.03.2010
(DS)	(DS)
gez. Dr. Strothmann Bürgermeister	gez. Dr. Strothmann Bürgermeister
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Weststraße" und die Begründung haben für die Dauer eines Monats vom 03.08.2009 bis einschließlich 04.09.2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt Beckum hat am 10.02.2010 über die vorgetragenen Anregungen und Bedenken, die gem. § 2 (1) Satz 4 BauGB eingegangen sind, beschlossen.
Beckum, den 18.03.2010	Beckum, den 18.03.2010
(DS)	(DS)
gez. Dr. Strothmann Bürgermeister	gez. Dr. Strothmann Bürgermeister
Der Rat der Stadt Beckum hat am 10.02.2010 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Weststraße" gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.	Der Sitzungsbeschluss des Rates der Stadt Beckum über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Weststraße" gem. § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 17.03.2010 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Plan ist am 17.03.2010 offengelegt worden. Mit der Bekanntmachung ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Weststraße" in Kraft getreten.
Beckum, den 18.03.2010	Beckum, den 18.03.2010
(DS)	(DS)
gez. Dr. Strothmann Bürgermeister	gez. Dr. Strothmann Bürgermeister

STADT BECKUM DER BÜRGERMEISTER



Übersichtsplan ohne Maßstab
Geodatenbasis: Katasteramt Warendorf

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Weststraße"

Im Sinne des § 30 BauGB
Rechtsverbindlich seit: 18.03.2010
Maßstab 1 : 500
Fachdienst
Stadtplanung
www.beckum.de

Entwurf und Plananfertigung: **Drees Huesmann**

Vernordung 97
D-33689 Beckum
Tel 05205 3220502
Fax 05205 22879
info@drees-huesmann.de
www.dhps-ernststadt.de