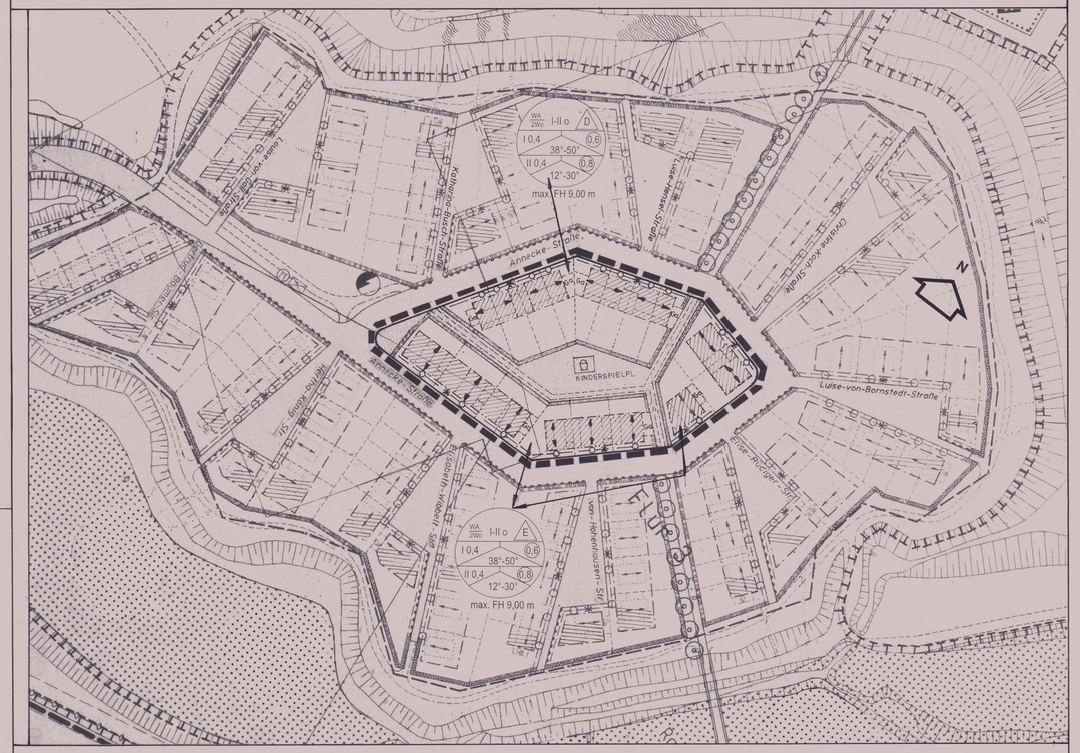
1.Änderung Bebauungsplan Nr.33
"Ahlener Straße / Vorhelmer Straße"
für den Kernbereich der Siedlungsfäche B

ORIGINAL



Legende

Für Baugrenzen und andere Begrenzungen, die zahlenmäßig nicht festgelegt sind, ist die zeichnerische Darstellung des Planes maßgebend.

Erklärung der Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO ~~NW~~ NRW	Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Festsetzungen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Auf den Flächen des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde eine Baugrundverbesserung (Intensivverdichtung) durchgeführt. (s. Grundbauinstitut Dortmund, Bebauungsplan 33 Steinbruch Ahlener Straße / Vorhelmer Straße in Beckum Teilfläche B –Abschlußbericht- Dortmund, 18. Februar 1999).

Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA 2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

I-II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

0,6 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

max. FH 9,00 m — maximale Firsthöhe 9,00 m über der vor dem jeweiligen Grundstück befindlichen Straßenkrone gemessen in Grundstücksmitte.

Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

o — offene Bauweise



Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Flächen

geplante Stellung der neuen Gebäude (nur nachrichtliche Eintragung)

Flächen für Stellplätze und Garagen

G — Umgrenzung von Flächen für Garagen

Öffentliche Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Kinderspielplatz

Wege (nur nachrichtliche Eintragung)

Private Grünflächen

Pflanzungen von Bäumen 2. Ordnung oder von Großsträuchern in Form eines Hochstamms; ausschließlich standortgerechte Laubholzarten oder Obstbäume, s. Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan (Standort variabel / Anzahl bindend)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – ausschließlich heimische Gehölze, Breite mind. 1,50 m (s. Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum (Hochstamm StU 14/16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ersatzweise ist die Anpflanzung von Obstbäumen (Hochstamm ab 7 Jahre) zulässig (s. Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan)

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im WA (§ 1 (5) BauNVO)

   Von den Nutzungen im Sinne von § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig:
   a) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
   b) Schank- und Speisewirtschaften,
   c) nicht störende Handwerksbetriebe.

   Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

   Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltungen,
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen

   sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

2. Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl nur um maximal 25 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig. Die Nebenanlagen sind in Art und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

4. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Baugrundstücke, die konkret mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen" belegt sind. Zulässigkeit dann nur auf den gekennzeichneten Flächen. Stellplätze vor Garagen sind auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Abstand von 5 m von der Straßen ist einzuhalten.
   von Garage/Carport

5. Die ausschließliche Nutzung eines Baugrundstückes zur Anlage von Sammelstellplätzen und Garagen ist nicht zulässig. Die maximale Anzahl der Stellplätze und Garagen je Baugrundstück wird auf die für die jeweilige Nutzung erforderliche Anzahl begrenzt.

6. Die zulässige Geländehöhe der Baugrundstücke wird durch die vor dem jeweiligen Grundstück befindliche öffentliche Verkehrsfläche (endgültige Straßenhöhe) bestimmt und ist verbindlich herzustellen und einzuhalten. Böschungsmauern und ähnliches sind unzulässig.

7. Um den Landschaftsverbrauch und die Belastung der Böden, des Grundwassers sowie der Oberflächenwasser so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad festgesetzt, wobei die für eine Versiegelung vorgesehenen Flächen beim Bauantrag in einem Lageplan im Maßstab 1:500 darzustellen sind (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Typ (z.B.)	Fläche von	bis (m²)	max. Versiegelungsgrad
EFH/ZFH	> 800		30 %
EFH/ZFH/	> 540	< 801	40 %
DHH/EFH	> 360	< 541	50 %
DHH	> 270	< 361	60 %

8. Es wird empfohlen, das gesamte auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser aufzufangen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte als Brauchwasser verwendet werden.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 (4) BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1. Außenmaterial
   Das Fassadenmaterial und das Material zur Dacheindeckung sowie die Farbgebung sind bei Doppelhäuser mit dem Ziel einer einheitlichen Gestaltung zu wahlen.
   Garagen sind in ihrem Außenmaterial dem Außenmaterial des zugehörigen Baukörpers anzupassen.

2. Drempel
   Bei eingeschossigen Gebäuden Drempel max. 80 cm, gemessen innen ab Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren.
   Bei zweigeschossigen Gebäuden Drempel max. 30 cm, gemessen innen ab Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren.

3. Sockel
   Die zulässige Fußbodenhöhe der Erdgeschosse (OK Fertigfußboden) der zulässigen baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücken darf nicht höher als max. 0,65 m über der vor dem jeweiligen Grundstück befindlichen Straßenkrone, bezogen auf die endgültige Straßenhöhe, liegen (Grundstücksmitte).
   - Beim Höhenversatz der Geschosse gilt die zulässige Fußbodenhöhe für die zur Straße hin liegende Ebene.
   - Soweit die Straße durch Aufschüttung oder aufgrund des Hanggeländes höher als das zu bebauende Grundstück liegt, ist die Vorgartenfläche bis auf Straßenhöhe anzuheben.

4. Dachform – Dachneigung
   Aneinandergereihte Dächer müssen in gleicher Dachneigung ausgeführt werden.

   Hauptfirstrichtung

   z.B. 38 – 50° zulässige Dachneigung

5. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
   Dacheinschnitte zur Straßenseite sind nicht zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal ½ der Gesamtlänge des Daches betragen. Mindestabstand 1,50 m zum Ortgang.
   Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten nicht zulässig.
   Dachüberstände sind bis max. 0,50 m zulässig – rechtwinklig gemessen zwischen fertiger Außenwand und unterem Sparrenende. Dies gilt nicht für Hauseingänge, Terrassen, Balkone und Loggien.

6. Einfriedigungen

   Vorgartenbereich

   Die Einfriedigung zwischen privatem Vorgarten und Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht übersteigen es nur offene Zäune und/oder Hecken zulässig. An den anderen Grundstücksseiten sind offene Zäune bis 1,20 m Höhe oder Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig. Zwischen den Terrassen im Gartenbereich sind massive Abtrennungen bis 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe zulässig.

7. Freiflächen
   Grundstücksflächen, die nicht versiegelt werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Die Flächen dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

Hinweise

1. Die Fertigstellung der gärtnerischen Gestaltung und der erforderlichen Anpflanzungen etc. ist der Stadt anzuzeigen. Der Nachweis der Einhaltung der Pflanzgebote und des Versiegelungsgrades ist durch eine fachliche Bescheinigung zu erbringen. Ersatzweise erfolgt eine Abnahme durch die Stadt Beckum.

2. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB). Die Begrenzung des Plangebietes erfolgt durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen.

3. Eine Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 (Technische Regel für Trinkwasserinstallation) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.

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

Nachrichtliche Darstellung

geplante, neue Grundstückseinteilung

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

Bei dem im Plan festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 handelt es sich um ein Gebiet, unter dem der Bergbau umgeht oder das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I. S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung - (BauO -NRW) vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256)
5. Gemeindeordnung für das Land NW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 - SGV. NW. S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV. NRW. S.245)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Neufassung vom 21. September 1998 (BGBl. I. S. 2994),
7. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 1994 (GV. NW. S. 710); zuletzt geändert durch Gesetz vom 2.05.1995 (GV NW. S. 328)
8. Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926)
9. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.Februar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001

ÄNDERUNG GEMÄSS RATSBESCHLUSS VOM 24.01.2002
AUFGRUND VORGEBRACHTER ANREGUNGEN

STADT BECKUM



Übersichtsplan der Stadt Beckum
Darstellung auf Grundlage der Deutschen Grundkarte DGK 5 (M 1 : 5.000 im Original)
mit Genehmigung des Kreises Warendorf vom 28.02.01, Kontrollnr. 4/2001

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 33
„Ahlener Straße / Vorhelmer Straße"
für den Kernbereich der Siedlungsfläche B

Aufgestellt im Sinne des § 30 BauGB

Bearbeitung: Stadtplanungsamt Beckum

Maßstab 1 : 1.000

Rechtskräftig seit: 07.02.2002

---

(1) Der Rat der Stadt Beckum hat am 01.03.2001 die Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Ahlener Straße/Vorhelmer Straße" für den Kernbereich der Siedlungsfläche B gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Der Beschluss ist am 14.07.2001 öffentlich bekanntgemacht worden.

Beckum, den 16.07.2001

(Ebeil)
Bürgermeister

(2) Aufgestellt gemäß § 2 (1) BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141)

Beckum, den 05.03.2001
STADT BECKUM
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag:

(Kirchberger)
Dipl.-Ing.

(3) Es wird hiermit bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Beckum, den 29/04/2002
Dipl.-Ing.H.Albert
Öffentl. best.
Vermessungsingenieur

(Dipl.-Ing. Albert)

(4) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist folgendermaßen durchgeführt worden:

a) Die Ziele und Zwecke der Planung sind am 14.07.2001 öffentlich bekanntgemacht worden.
b) Jedem Bürger ist in der Zeit vom 23.07.2001 bis 03.08.2001 die Möglichkeit gegeben worden, die Planunterlagen einzusehen, diese zu erörtern und sich hierzu mündlich oder schriftlich zu äußern.

Beckum, den 06.08.2001
STADT BECKUM
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag:

(Kirchberger)
Dipl.-Ing.

(5) Der Rat der Stadt Beckum hat am 05.09.01 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.33 "Ahlener Straße/ Vorhelmer Straße" für den Kernbereich der Siedlungsfläche B und die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Beckum, den 06.09.2001

(Ebeil)
Bürgermeister

(6) Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung ist am 08.09.01 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB.
Die Benachrichtigung nach § 3 (2) Satz 3 BauGB ist erfolgt.

Beckum, den 10.09.2001
STADT BECKUM
Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Lehmann)
Techn. Beigeordneter

(7) Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 17.09.01 bis einschl. 19.10.01 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Beckum, den 22.10.2001
STADT BECKUM
Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Lehmann)
Techn. Beigeordneter

(8) Der Rat der Stadt Beckum hat am 24.01.02 über die vorgebrachten Anregungen, die gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB eingegangen sind, beschlossen.

Beckum, den 25.01.2002

(Ebeil)
Bürgermeister

(9) Der Rat der Stadt Beckum hat am 24.01.02 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Beckum, den 25.01.2002

(Ebeil)
Bürgermeister

(10) Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind am 07.02.02 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Plan ist am 07.02.02 offengelegt worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Beckum, den 08.02.2002
STADT BECKUM
Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Lehmann)
Techn. Beigeordneter