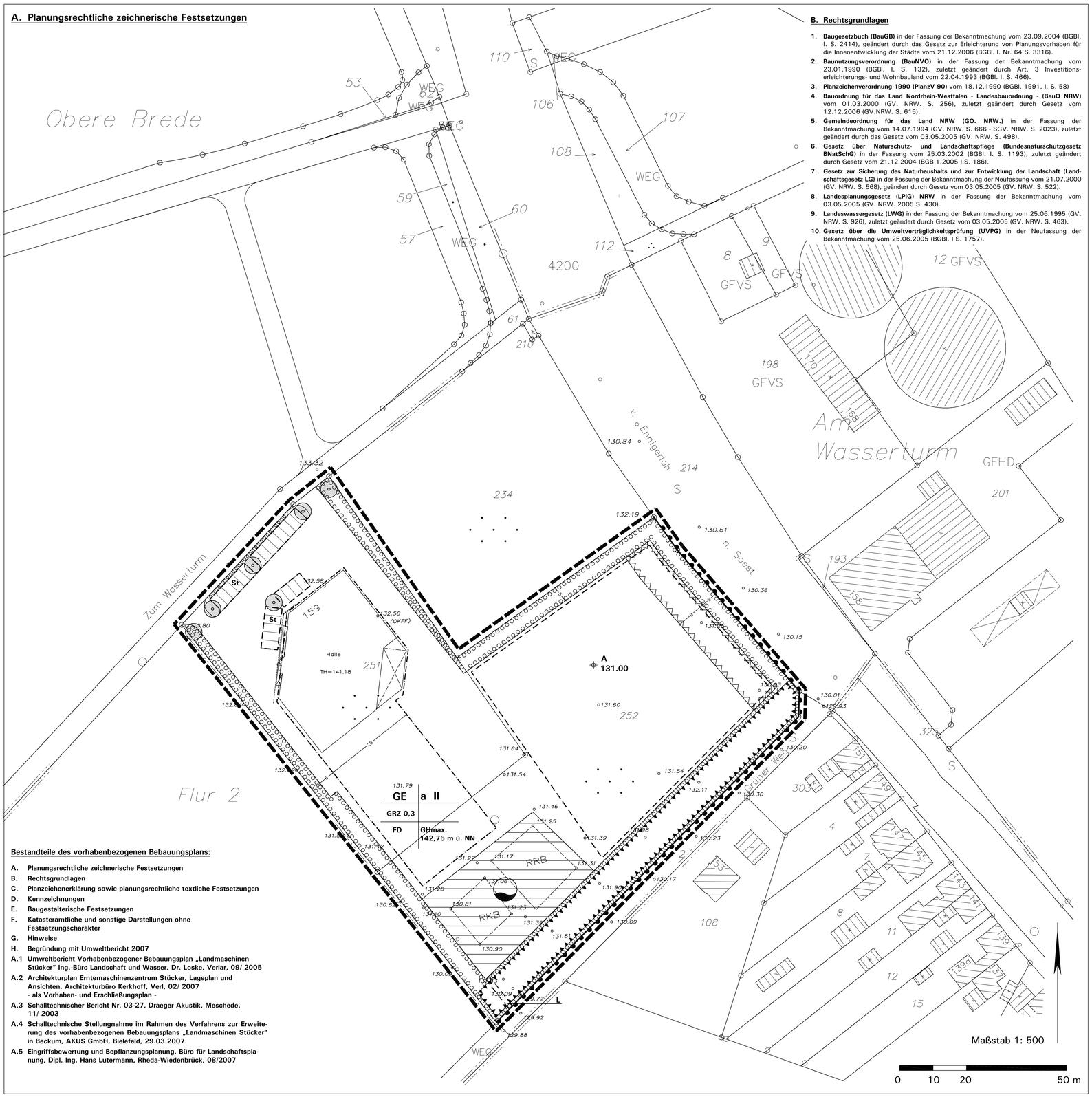
Stadt Beckum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Landmaschinen Stücker"

A. Planungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen



Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

- **A. Planungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen**
- **B. Rechtsgrundlagen**
- **C. Planzeichenerklärung sowie planungsrechtliche textliche Festsetzungen**
- **D. Kennzeichnungen**
- **E. Baugestalterische Festsetzungen**
- **F. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
- **G. Hinweise**
- **H. Begründung mit Umweltbericht 2007**
- **A.1 Umweltbericht Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Landmaschinen Stücker" Ing.-Büro Landschaft und Wasser, Dr. Loske, Verlar, 09/ 2005**
- **A.2 Architekturplan Ermtemaschinenzentrum Stücker, Lageplan und Ansichten, Architekturbüro Kerkhoff, Verl, 02/ 2007 - als Vorhaben- und Erschließungsplan -**
- **A.3 Schalltechnischer Bericht Nr. 03-27, Draeger Akustik, Meschede, 11/ 2003**
- **A.4 Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens zur Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Landmaschinen Stücker" in Beckum, AKUS GmbH, Bielefeld, 29.03.2007**
- **A.5 Eingriffsbewertung und Bepflanzungsplanung, Büro für Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Hans Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, 08/2007**

B. Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I. Nr. 64 S. 3316).
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58)
4. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW. S. 615).
5. **Gemeindeordnung für das Land NRW (GO. NRW.)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 - SGV. NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).
6. **Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)** in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I. S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2004 (BGB 1.2005 I.S. 186).
7. **Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 522).
8. **Landesplanungsgesetz (LPlG) NRW** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV. NRW. 2005 S. 430).
9. **Landeswassergesetz (LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 463).
10. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757).

C. Planzeichenerklärung sowie planungsrechtliche textliche Festsetzungen

GE

1. Art der baulichen Nutzung als vorhabenbezogene Sonderregelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 12 Abs. 3, 3a BauGB)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Nutzungsbeschränkungen:

Zulässig ist die Errichtung eines Erntemaschinenzentrums für den Handel mit Landmaschinen, Anbaugeräten, Zubehör und Ersatzteilen sowie für deren Reparatur im Sinne eines Gewerbebetriebes aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit

- Verkaufsräumen
- Ausstellungsflächen
- Werkstattflächen und dazugehörigen Landmaschinen-Abstellflächen
- Ersatzteillager
- Betriebstankstellen
- Büroflächen
- Schulungsräumen
- Sozialräumen

Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO sind nicht zulässig:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme eines Erntemaschinenzentrums
- Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung, die nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Landmaschinen Stücker" ansässige Betriebe betrifft, ist unzulässig.

GRZ 0,3

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 darf durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege bis zu einer GRZ-Gesamtsumme von 0,8 überschritten werden.

II

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier: zwei Vollgeschosse

142,75 m

Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NN, hier: 142,75 m ü. NN.

Die Oberkante Erdgeschossfußboden wird auf einer Höhe von maximal 132,75 festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtigen um maximal 2,0 m überschritten werden, wobei ein Rücksprung von mindestens 2,0 m ab der Außenkante der Attika bzw. der Traufe eingehalten werden muss.

3. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) =

- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

a

Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO): Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 9 BauGB)

St

A 131.00

Flächen für Stellplätze

Vorhabenbezogene Sonderregelung i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB: Außenausstellungsfläche Landmaschinen/ Anbaugeräte/ Zubehör mit Festsetzung der maximalen Höhenlage, hier: 131,00 m ü. NN. Ausgenommen von der Begrenzung der Höhenlage sind betrieblich erforderliche Rampen und Böschungen auf maximal 10 % der Außenausstellungsfläche (Anschluss an den höher gelegenen südwestlichen Teil des Plangebiets).
Die Fläche ist mit einer Raseneinsaat einzugrünen. Eine Befestigung durch Rasengittersteine oder Schotter ist zulässig.
Hinweis: Die Empfehlungen der *Eingriffsbewertung und Bepflanzungsplanung*, Büro Lutermann, 08/2007, sind zu beachten.

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB),

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche gemäß Planeintrag ist die Anlage einer Ausstellungsfläche nach C.4 zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.

6. Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Regenklär- und -rückhaltebecken (*RKB, RRB*)

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

Flächen für das Anpflanzen von Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen. Pflanzschema s. *Eingriffsbewertung und Bepflanzungsplanung*, Büro Lutermann, 08/2007. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Empfohlene Arten: siehe Pflanzliste unter G.7.
Vorhabenbezogene Sonderregelung: Die Errichtung einer Grundstückseinfriedung ist innerhalb der Anpflanzungsflächen auf der Geltungsbereichsgrenze zulässig.

Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird teilweise auf den umgrenzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf der Grundstücksfläche der Vorhabenträgerin realisiert. Die Bewertung ist unter „Eingrünungen" in die Kompensationsbilanz eingeflossen.
Das verbleibende Defizit für die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit 813,9 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) durch das Ökokonto der Stadt Beckum auf den dem Vorhaben zugeordneten externen Kompensationsflächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 33 „Ahlener Straße / Vorhelmer Straße" auf den dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgeglichen (Gemarkung Beckum, Flur 1, Flurstücke170 tlw., 169, 162 tlw., 151; Flur 3, Flurstück 306 tlw.) Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden die Ausführung dieser Ausgleichsmaßnahmen und die Kostenübernahme im Rahmen des Durchführungsvertrags mit der Vorhabenträgerin geregelt.

Anpflanzung standortgerechter heimischer Laubbäume. Stammumfang: Mindestens 16 - 18 cm. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Empfohlene Arten: s. Pflanzliste unter G.6.

9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

L

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen für einen Sicht- und Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB): Es ist eine Wallanlage als Sicht- und Lärmschutz mit einer Höhe von 132,75 m ü. NN anzulegen.

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

- 3,0 -

Maßangabe in Meter

D. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB),

Das gesamte Plangebiet wird als Bereich des ehemaligen oberflächennahen Strontianit-Abbaus gekennzeichnet.

E. Baugestalterische Festsetzungen mit vorhabenbezogener Konkretisierung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

FD

Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10°

Fassadengestaltung

Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 10 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, Farb- oder Materialwechsel.

Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur bis zu einer Gesamtgröße von maximal 5 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig und dürfen die Attika der Flachdächer nicht überragen. Wechselndes Licht und Signalfarben sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 143 m ü. NN nicht überschreiten. Zulässig sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten und sind mit Kletterpflanzen und/ oder heimischen Gehölzen zu begrünen. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Beleuchtung

Die Lichtpunkthöhe der für die Außenbeleuchtung des Plangebiets erforderlichen Lampenmasten darf maximal 9,0 m betragen. Die Lampen müssen nach unten strahlen und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Sie müssen so ausgestattet sein, dass nachtaktive Tiere nicht gestört bzw. gefährdet werden.

F. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

12a	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
443	Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
131.46	Geländehöhe
RKB / RRB	Regenklär- bzw. Regenrückhaltebecken

G. Hinweise

1. **Bodenfunde:**
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Beckum und Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Münster, anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. **Altlasten:**
Im Plangebiet sind keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

3. **Kampfmittel:**
Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4. **Bergbau:**
Unter dem Plangebiet ist in der Vergangenheit oberflächennaher Bergbau umgegangen (Strontianit-Abbau). Sind bei der Bebauung des Plangebiets Unstetigkeiten im Baugrund zu erkennen, ist ein Sachverständiger zur Klärung der Baugrundverhältnisse hinzuzuziehen.

5. **Bodenaushub:**
Oberboden im Sinne der DIN 18300, welcher bei der Errichtung und Änderung der baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Es wird empfohlen, Bodenaushub gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist nach § 4 Krw/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung des Bodenaushubs im Sinne des Krw/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

6. **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
Anlagen der Außenwerbung dürfen nach § 9 Abs. 6 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG außerhalb der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand von Bundesstraßen nicht errichtet werden. Innerhalb eines Abstands zwischen 20 m und 40 m bedürfen solche Werbeanlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

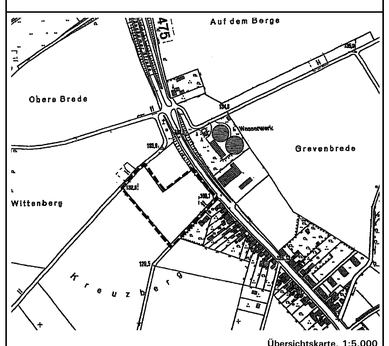
7. **Standortgerechte heimische Gehölze:**

Empfohlene Baumarten		Empfohlene Straucharten	
Acer pseudoplantanus	Bergahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Hasel
Malus silvestris	Holzapfel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Ligustrum vulgare	Liguster
Pyrus communis	Wildbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus spinosa	Schlehe
Tilia cordata	Winterlinde	Rosa canina	Hundsrose
		Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Vibunum lantana	Wolliger Schneeball

STADT BECKUM:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Landmaschinen Stücker"



Maßstab: 1:500 Planformat: 105 x 88 cm Nord

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Beckum hat am *29.03.2007* die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am *25.04.2007* öffentlich bekannt gemacht worden. Beckum, den *04.06.2008* *gez. Dr. Strothmann* DS. Bürgermeister	Aufgestellt gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). Beckum, den *04.06.2008* Stadt Beckum Der Bürgermeister Stadtplanung Im Auftrag *gez. Kirchberger* DS. Dipl.-Ing.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist wie folgt durchgeführt worden: a) Die Ziele und Zwecke der Planung sind am *25.04.2007* öffentlich bekannt gemacht worden. b) Der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom *08.05.2007* bis *25.05.2007* die Möglichkeit gegeben worden, die Planunterlagen einzusehen, diese zu erörtern und sich hierzu mündlich oder schriftlich zu äußern. Beckum, den *04.06.2008* Stadt Beckum Der Bürgermeister Stadtplanung Im Auftrag *gez. Kirchberger* DS. Dipl.-Ing.	Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Beckum hat am *16.08.2007* den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen Beckum, den *04.06.2008* *gez. Dr. Strothmann* DS. Bürgermeister	Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am *31.08.2007*, ortsüblich mit dem Hinweis gemäß § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB bekannt gemacht worden. Die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB und die Benachrichtigung nach § 3 Abs.2 Satz 3 BauGB sind erfolgt. Beckum, den *04.06.2008* *gez. Dr. Strothmann* DS. Bürgermeister	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung incl. Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs.2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom *11.09.2007* bis *12.10.2007* öffentlich ausgelegen. Beckum, den *04.06.2008* *gez. Dr. Strothmann* DS. Bürgermeister	Der Rat der Stadt Beckum hat am *27.05.2008*. über die vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB entschieden und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung, sowie die Begründung incl. Umweltbericht in seiner Sitzung am *27.05.2008* beschlossen. Beckum, den *04.06.2008* *gez. Dr. Strothmann* DS. Bürgermeister	Der Beschluss des Rates der Stadt Beckum über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist am *27.05.2008* gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Eine zusammenfassenden Erklärung über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs.4 BauGB liegt vor. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann die verbindliche Bauleitplanung mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Beckum, den *04.06.2008* *gez. Dr. Strothmann* DS. Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: *09/2007* (bzgl. Bebauung) *04/2007* (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig Beckum, den *10.06.2008* *gez. H. Albert* DS. Dipl.-Ing. H. Albert (Ö.b.V.I.)

Bearbeitung: Stadt Beckum, Fachdienst Stadtplanung und Planungsbüro Nagelmann Tischmann Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29	**Planungsstand:** Satzungsfassung gemäß § 10 BauGB Mai 2008 Gezeichnet: Pr / TBe Bearbeitet: Sc