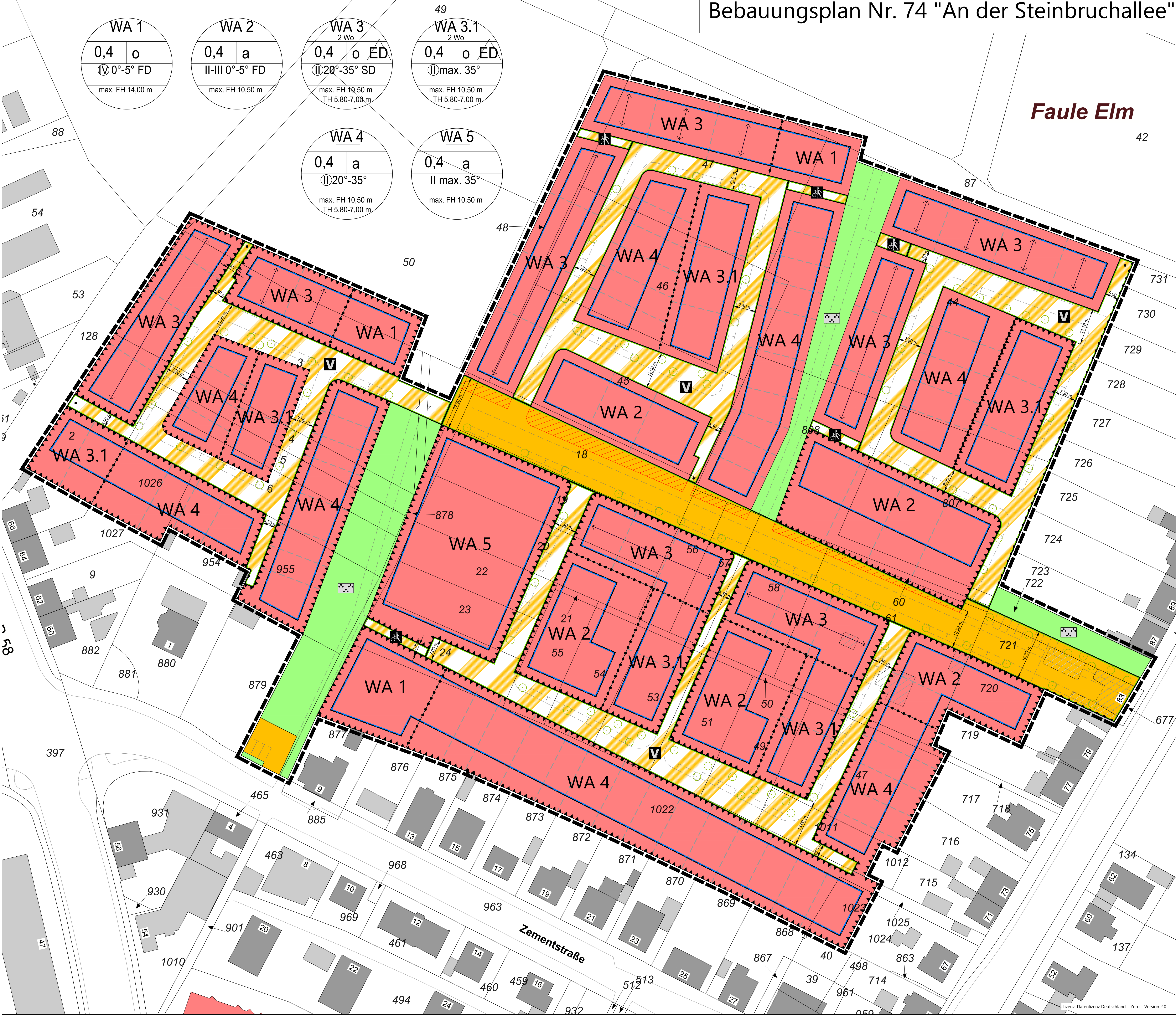




Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

Für Baulinien, Baugrenzen und andere Begrenzungslinien, die zahlenmäßig nicht festgesetzt sind, ist die zeichnerische Darstellung des Planes maßgebend.

Bestand

- vorhandene Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Abbruch vorhandener Gebäude
- Flurstücknummer
- 125.99 Höhepunkt (vorhandene Geländehöhe über NHN)

Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
 - Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 5)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**
 - Grundflächenzahl
 - II-III Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - TH Traufhöhe
 - FH Firsthöhe
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - abgewinkelte Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 2 Wo	Art der baulichen Nutzung	Anzahl Wohneinheiten
0,4 o ED	Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
II 20°-35° SD	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	
	Anzahl der Vollgeschosse, Dachneigung, Dachform	
	Firsthöhe (ab Oberkante Straße Endausbau)	
	Traufhöhe (ab Oberkante Straße Endausbau)	

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsbenutzter Bereich
- Rad- und Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (gemäß § 1 Absatz 4, § 16 Absatz 5 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 Absatz 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

In den gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplanes kann eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beilages 1 zu DIN 18005 für Verkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts nicht ausgeschlossen werden. In Teilbereichen sind zudem Überschreitungen von Dauerschallpegeln von 62 dB(A) in den Außenwohnbereichen nicht auszuschließen.

Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt. Untergrenzte Bauteile (zum Beispiel Keller und Zwischengiebel) gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO sind über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,00 Meter ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Vorgartentfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu maximal 12,00 Quadratmetern Grundfläche je Grundstück zulässig. Eine rückwärtige Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,00 Metern ist ausnahmsweise zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen ist ein Mindestabstand von 0,50 Metern einzuhalten.

Stellplätze, Carports, Garagen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Vor den Garagen und Carports ist ein Abstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Offene Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen seitlichen Baugrenzen und dem Nachbargrundstück zulässig, wenn die hintere Baugrenze dabei nicht überschritten wird und von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Mindestabstand von 0,50 Metern eingehalten wird. Offene Stellplätze sind auch ohne Abstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Auf die Festsetzung Gestaltung privater unbebauter Flächen/Vorgärten wird verwiesen. Die ausschließliche Nutzung eines Baugrundsstücks zur Anlage von Stellplätzen und Garagen ist nicht zulässig.

Im WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Gestaltung von Garagen und Carports ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird im WA 3 und WA 3.1 auf maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück beschränkt.

Verkehrsflächen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unveränderlich.

Begrünung der Verkehrsflächen Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist pro 25,00 Quadratmeter Verkehrsfläche ein Kleinroniger, heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 0,16 Metern zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2,00 Meter breite und mindestens 6,00 Quadratmeter große Baumscheiben anzulegen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Begrünung privater unbebauter Flächen / Vorgärten Die durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu lassen oder herzustellen und zu begrünen und/oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Vorgartentfläche darf die befestigte Fläche 50 Prozent nicht überschreiten. Bei Vorgärten von Reihenhelmhäusern darf die befestigte Fläche ausnahmsweise bis zu 70 Prozent betragen.

Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem losen Material- und Steinrichtungen (sogenannte „Schottergärten“) sind grundsätzlich unzulässig. Ein erforderlicher Fassadenspritzschutz ist davon ausgenommen. Wasserteiche oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Als Vorgarten gilt der Bereich der Grundstücksfläche, der zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegen ist und von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Die Vorgartentfläche reicht bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze und ihrer Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies gilt bis zu einer Tiefe von mindestens 3,00 Metern von der Straßenseite beziehungsweise bis zum errichteten Gebäude.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19, 20, 21a BauNVO)

Grundflächenzahl Für das Gebiet gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB eine Grundflächenzahl (GRZ) mit dem Wert 0,4 festgesetzt.

Ausnahmsweise kann eine GRZ von Reihenhelmhäusern bis 0,5 zugelassen werden. Tiefgaragen sind bei der Berechnung der Grundflächen einzubeziehen. Durch sie bedingt darf die GRZ bis zu 0,8 betragen.

Maximale Überschreitung der Grundflächenzahl Gemäß § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 19 Absatz 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet bis maximal 25 Prozent überschritten werden darf.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale zulässige Traufhöhe (TH = Schrittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Der Bezugspunkt Oberkante (OK) Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt, und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

Die maximale Firsthöhe (FH = Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan und bezieht sich auf die OK Straße (Endausbau). Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt, und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch bis zu 1,00 Meter hohe Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ist generell zulässig, sofern die Aufbauten und Anlagen zu allen Seiten um mindestens 1,00 Meter von den Außenwänden zurückgesetzt werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB)

Offene Bauweise In WA 1 bis WA 3.1 und WA 5 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO.

Abgewinkelte Bauweise Im WA 4 gilt die offene Bauweise mit folgenden Maßgaben: Es sind neben Doppelhäusern und Hausgruppen auch Kettenhäuser zulässig. Einzelhäuser sind ausgeschlossen.

Bei Kettenhäusern ist eine Gebäudekante zwingend an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen oder der seitlichen Grenzabstand zur anderen Grundstücksgrenze zu errichten. Zu denjenigen Grundstücksgrenzen entfällt der erforderliche Grenzabstand.

Die zulässige Gebäudehöhe in WA 2, WA 4 und WA 5 darf 50,00 Meter überschreiten.

Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt. Untergrenzte Bauteile (zum Beispiel Keller und Zwischengiebel) gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO sind über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,00 Meter ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Vorgartentfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu maximal 12,00 Quadratmetern Grundfläche je Grundstück zulässig. Eine rückwärtige Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,00 Metern ist ausnahmsweise zulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen ist ein Mindestabstand von 0,50 Metern einzuhalten.

4. Stellplätze, Carports, Garagen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Vor den Garagen und Carports ist ein Abstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Offene Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen seitlichen Baugrenzen und dem Nachbargrundstück zulässig, wenn die hintere Baugrenze dabei nicht überschritten wird und von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Mindestabstand von 0,50 Metern eingehalten wird. Offene Stellplätze sind auch ohne Abstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Auf die Festsetzung Gestaltung privater unbebauter Flächen/Vorgärten wird verwiesen. Die ausschließliche Nutzung eines Baugrundsstücks zur Anlage von Stellplätzen und Garagen ist nicht zulässig.

Im WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Gestaltung von Garagen und Carports ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird im WA 3 und WA 3.1 auf maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück beschränkt.

6. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unveränderlich.

Begrünung der Verkehrsflächen Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist pro 25,00 Quadratmeter Verkehrsfläche ein Kleinroniger, heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 0,16 Metern zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2,00 Meter breite und mindestens 6,00 Quadratmeter große Baumscheiben anzulegen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Begrünung privater unbebauter Flächen / Vorgärten Die durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu lassen oder herzustellen und zu begrünen und/oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Vorgartentfläche darf die befestigte Fläche 50 Prozent nicht überschreiten. Bei Vorgärten von Reihenhelmhäusern darf die befestigte Fläche ausnahmsweise bis zu 70 Prozent betragen.

Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem losen Material- und Steinrichtungen (sogenannte „Schottergärten“) sind grundsätzlich unzulässig. Ein erforderlicher Fassadenspritzschutz ist davon ausgenommen. Wasserteiche oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Als Vorgarten gilt der Bereich der Grundstücksfläche, der zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegen ist und von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Die Vorgartentfläche reicht bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze und ihrer Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies gilt bis zu einer Tiefe von mindestens 3,00 Metern von der Straßenseite beziehungsweise bis zum errichteten Gebäude.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

7. Gestaltung privater unbebauter Flächen / Vorgärten (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 und 25a sowie § 8 BauD)

Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu lassen oder herzustellen und zu begrünen und/oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Vorgartentfläche darf die befestigte Fläche 50 Prozent nicht überschreiten. Bei Vorgärten von Reihenhelmhäusern darf die befestigte Fläche ausnahmsweise bis zu 70 Prozent betragen.

Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem losen Material- und Steinrichtungen (sogenannte „Schottergärten“) sind grundsätzlich unzulässig. Ein erforderlicher Fassadenspritzschutz ist davon ausgenommen. Wasserteiche oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Als Vorgarten gilt der Bereich der Grundstücksfläche, der zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegen ist und von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Die Vorgartentfläche reicht bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze und ihrer Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies gilt bis zu einer Tiefe von mindestens 3,00 Metern von der Straßenseite beziehungsweise bis zum errichteten Gebäude.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 und 25a BauGB)

Begrünung von Tiefgaragen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB i. V. m. § 89 BauD NW) Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bodenaufbau: Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsstrangsicht beträgt 0,50 Meter. Zur Anpassung an das umgebende Gelände bzw. im Übergangsbereich zu anderen zulässigen Verwendungen auf den Decken von Tiefgaragen (zum Beispiel Terrassen, Hauseingänge, Wege) kann die Mindeststärke bis auf 0,35 Metern reduziert werden.

Begrünung von privaten Stellplatzanlagen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB) In den Baugeländen ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene sechs Stellplätze als hochstammiger Laubbau mit einer Vegetationsfläche von mindestens 2,00 x 3,00 Metern zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 BauD NRW in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB

Dachneigung In WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung 0 bis 5 Grad zulässig. In WA 3 sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit 20 Grad bis 35 Grad zulässig.

In WA 3.1 und WA 5 sind abweichend Dachneigungen bis 35 Grad zulässig.

In WA 4 ist eine Dachneigung von 25 Grad bis 35 Grad zulässig.

Dachüberstände Dachüberstände dürfen maximal 0,30 Meter über die Gebäudeaußenwand hinausragen.

Dachdeckung Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad sind mit nicht glänzenden und anthrazitfarbenen/ dunkelgrauen oder schwarzen Dachsteinen einzudecken.

Dachaufbauten Dachaufbauten dürfen 50 Prozent der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 Metern von der Außenwand der Giebelseite einhalten. Die Giebeln an einer Front eines Baukörpers dürfen keine unterschiedlichen Traufhöhen aufweisen. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 0,50 Meter betragen.

Fassadengestaltung Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.

Einfriedigung Bauliche Einfriedigungen/Zäune entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und im Bereich der Vorgärten sind lediglich in blockdächiger Form (z.B. Maschenzaun, Stabmattenzaun) und mit einer maximalen Höhe von 1,20 Metern zulässig. Zur Abgrenzung der Hausgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind bauliche Einfriedigungen nur in Kombination mit Hecken aus überwiegend heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig (z.B. Hainbuche, Rottbuche, Liguster, Feldahorn).

Geländehöhe Abgrabungen und Aufschüttungen sind in folgenden Fällen zulässig:

- zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke,
- zur Anlage einer Wohnterrasse,
- zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 Meter.

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abbockungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 Meter zulässig.

Stützmauern sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zu öffentlichen Grünflächen in Naturstein/Blockstein oder mit Natursteinverkleidung auszuführen.

Abfallbehälter Abstellanlagen für Abfallbehälter oder Fahrräder können auch in den Vorgärten platziert werden. In den Vorgartenbereichen sind Abfallbehälter mit Strauchern oder Hecken zu umplanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

Hausgruppen/Doppelhäuser Zweierander grenztändig errichtete Hausgruppen oder Doppelhäuser sind profiligleich zu errichten. Sie sind zudem einheitlich in Material und Farbe der Fassaden sowie der Dachdeckung zu gestalten.

C HINWEISE

Artenschutz Die geltenden fachgesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz sind zu beachten, insbesondere § 39 und § 44 BNatSchG.

Gemäß des § 39 BNatSchG haben potenzielle Arbeiten an Gehölzen wie Fällungen, Rodungen und Beseitigungen, zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 1. März bis 30. September fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und die Untere Naturschutzbehörde miteitzuteilen. Vor Baubeginn sollte ein längeres Brachliegen der zu bebauenden Fläche verhindert werden, da sich dadurch weitere Arten im Plangebiet ansiedeln könnten.

Anlage von Zisternen und Sickerreinrichtungen Die Nutzung beziehungsweise das Sammeln des Niederschlagswassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Die Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.

Flächenversiegelung Um den Verlust der natürlichen Retentionsfähigkeit des Bodens durch Versiegelung zu reduzieren sowie zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussumengen wird empfohlen, die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen wie zum Beispiel für überdachte Stellplätze, Zufahrten und Garagenvorplätze aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dazu eignen sich Sickersteine, Drainpflaster oder Rasenpflaster.

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

Altablagierungen Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagierungen beziehungsweise Altstandorte bekannt. In der vorbereitenden Bauphase (zum Beispiel Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagierungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Warendorf umgehend zu verständigen.

Baugrunduntersuchung Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Denkmalschutz Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Baudenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalspflege sind nicht erforderlich.

Für das Verhalten im Fall von Bodeneinfällen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodendenkmale, das heißt Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfübungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist der Stadt Beckum, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

C RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. II S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

5. Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Beckum hat am 07.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "An der Steinbruchallee" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 17.05.2023 öffentlich bekannt gemacht worden.

Beckum, den Michael Gerdnerich Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist wie folgt durchgeführt worden:

- Die Ziele und Zwecke der Planung sind am öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom bis die Möglichkeit gegeben worden, die Planunterlagen einzusehen, diese zu erörtern und sich hierzu mündlich oder schriftlich zu äußern.

Beckum, den Michael Gerdnerich Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Beckum hat am den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 74 "An der Steinbruchallee" gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Beckum, den Michael Gerdnerich Bürgermeister

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 74 "An der Steinbruchallee" ist am ortsüblich mit dem Hinweis gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB bekannt gemacht worden.

Beckum, den Michael Gerdnerich Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 "An der Steinbruchallee" und die Begründung haben für die Dauer eines Monats vom bis einschließlich zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen.

Beckum, den Michael Gerdnerich Bürgermeister

Der Rat der Stadt Beckum hat am über die vorgeschriebenen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB entschieden und den Bebauungsplan Nr. 74 "An der Steinbruchallee" als Satzung, sowie die Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Beckum, den Michael Gerdnerich Bürgermeister

Der Rat der Stadt Beckum hat am über die vorgeschriebenen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB entschieden und den Bebauungsplan Nr. 74 "An der Steinbruchallee" als Satzung, sowie die Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Beckum, den Michael Gerdnerich Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Stadt Beckum über den Bebauungsplan Nr. 74 "An der Steinbruchallee" ist am gem. § 10 (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 Bebauungsplan Nr. 74 "An der Steinbruchallee" gem. § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Beckum, den Michael Gerdnerich Bürgermeister

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

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 "An der Steinbruchallee" dem Stand der durch den Kreis Warendorf bereitgestellten digitalen Liegenschaftskarte vom

Beckum, den Stadt Beckum Der Bürgermeister Im Auftrag

STADT BECKUM DER BÜRGERMEISTER

Überplanungs Maßstab: 1:5000 Lizenz: Offizieller Deutschland - Zero - Version 2.0

Bebauungsplan Nr. 74 "An der Steinbruchallee"

Verfahrenstand: Vorentwurf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

rechtsverbindlich seit Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung www.beckum.de

Maßstab 1:500

Maßstab 1:500

Maßstab 1:500

Maßstab 1:500

Maßstab 1:500

Maßstab 1:500

Maßstab 1:500

Maßstab 1:500

Maßstab 1:500

Maßstab 1:500

Maßstab 1:500

Maßstab 1:500