

Stadt Beverungen Kreis Höxter

Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 1a 5. Änderung

„Hinterm Graben“

Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand April 2021

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A	2
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung.....	3
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan.....	5
5. Konzept und Planung.....	6
5.1 Städtebauliche Konzeption	6
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung	6
5.3 Denkmalschutz	7
5.4 Verkehrserschließung	7
5.5 Versorgung	7
5.6 Abwasserentsorgung	7
5.7 Vorbeugender Brandschutz	8
5.8 Artenschutz.....	8
5.9 Immissionsschutz	8
6. Grünordnungsmaßnahmen	9
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	9
7. Durchführung	9
Teil B	10
Textliche Festsetzungen	10
Hinweise	11
Auszug aus dem Bebauungsplan	12
Anlage ASP	13

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Beverungen hat von 1990 bis 1994 den Bebauungsplan Nr. 1a „Hinterm Graben“ in der Kernstadt erarbeitet. Der Bebauungsplan ist mit seiner Veröffentlichung am 24.12.1994 in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt zwischen der „Langen Straße“, der Straße „Hinterm Graben“ und der „Sonnenbreite“.

Aufstellungsbeschlüsse zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans sind bereits gefasst worden, weiterführende Verfahrensschritte sind jedoch bisher für diese beiden Änderungen nicht eingeleitet worden.

Der Bebauungsplan ist 2011 in einer 3. Änderung im nördlichen Bereich des Bebauungsplans, nördlich der Straße „Sonnenbreite“, überarbeitet worden. Dadurch sollte eine Erweiterung des Betriebs eines Autohändlers ermöglicht werden.

2019 ist eine 4. Änderung des Bebauungsplans im Bereich eines bisher unbebauten Grundstücks östlich der Straße „Hinterm Graben“, südlich der „Theodor-Roeingh-Straße“, westlich der „Langen Straße“ und nördlich der Straße „Zum Stadtgraben“ durchgeführt worden, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines 3-geschossiges Mehrfamilienwohnhauses zu schaffen. Das Grundstück wurde bisher als Parkplatz genutzt.

Der gültige Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung überwiegend Kerngebiete (MK) entlang der Langen Straße und sonst noch Allgemeine Wohngebiete (WA) Mischgebiet (MI), Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest.

Der Eigentümer des REWE-Marktes möchte nun seinen Lebensmittelmarkt erweitern und modernisieren. Derzeit wird eine Teilfläche des Grundstücks als Parkplatz genutzt. Auf diesen Teilflächen sollen eine neue Anlieferungszone und weitere Nebenflächen des Marktes entstehen. Die entfallenden Stellplätze (hier Stellplätze für Bedienstete der Sparkasse) sollen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Lebensmittelmarkt westlich der Straße „Hinterm Graben“ hergestellt werden. Dieser Bereich ist derzeit als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Besitzers des Lebensmittelmarktes.

Im derzeit gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen wird darauf hingewiesen, dass der REWE-Markt zu den größten Betrieben in der Innenstadt zählt. Der REWE-Markt bildet mit einigen wenigen anderen Betrieben die Hauptmagneten im Innenstadtzentrum von Beverungen. Diese Betriebe prägen nicht nur die Struktur des Innenstadtzentrums, sondern sind wesentliche Frequenzbringer für dieses. Die Verbesserung des Lebensmittelmarktes ist somit aus städtebaulicher Sicht wünschenswert und wird seitens der Stadt Beverungen unterstützt.

Des Weiteren soll eine Teilfläche des im Bebauungsplan ausgewiesenen Spielplatzes westlich der Straße Hinter dem Graben, die noch nicht als solche genutzt wird, in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Die Umwandlung einer Teilfläche aus dem im Bebauungsplan vorgesehenen Spielplatzfläche in eine Wohnbaufläche ist unproblematisch, da die Erweiterung der als Garten genutzten Fläche als Spielplatz unrealistisch ist. Die Fläche steht ebenfalls im Eigentum des Besitzers des Lebensmittelmarktes.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans besteht aus den drei Teilbereichen A, B und C.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt für den Bereich der 5. Änderung im Teilbereich A als besondere Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) fest. Allerdings sind in dem Teilbereich, der für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes vorgesehen ist, keine überbaubaren Grundstücksflächen und eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Für den Teilbereich C, wo die „Ersatzstellplätze“ für die Bediensteten der Sparkasse entstehen sollen, weist der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Im Teilbereich B wird eine als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgelegte Fläche im Rahmen der Nachverdichtung in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Um die geplanten Vorhaben realisieren zu können, sind die Festsetzungen des momentan gültigen Bebauungsplanes daher für diese Teilbereiche A, B und C überarbeitungsbedürftig. Sie ermöglichen z.Zt. in diesem Bereich keine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfordert somit die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a in der Kernstadt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind die Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, Investitionen zum Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

2.

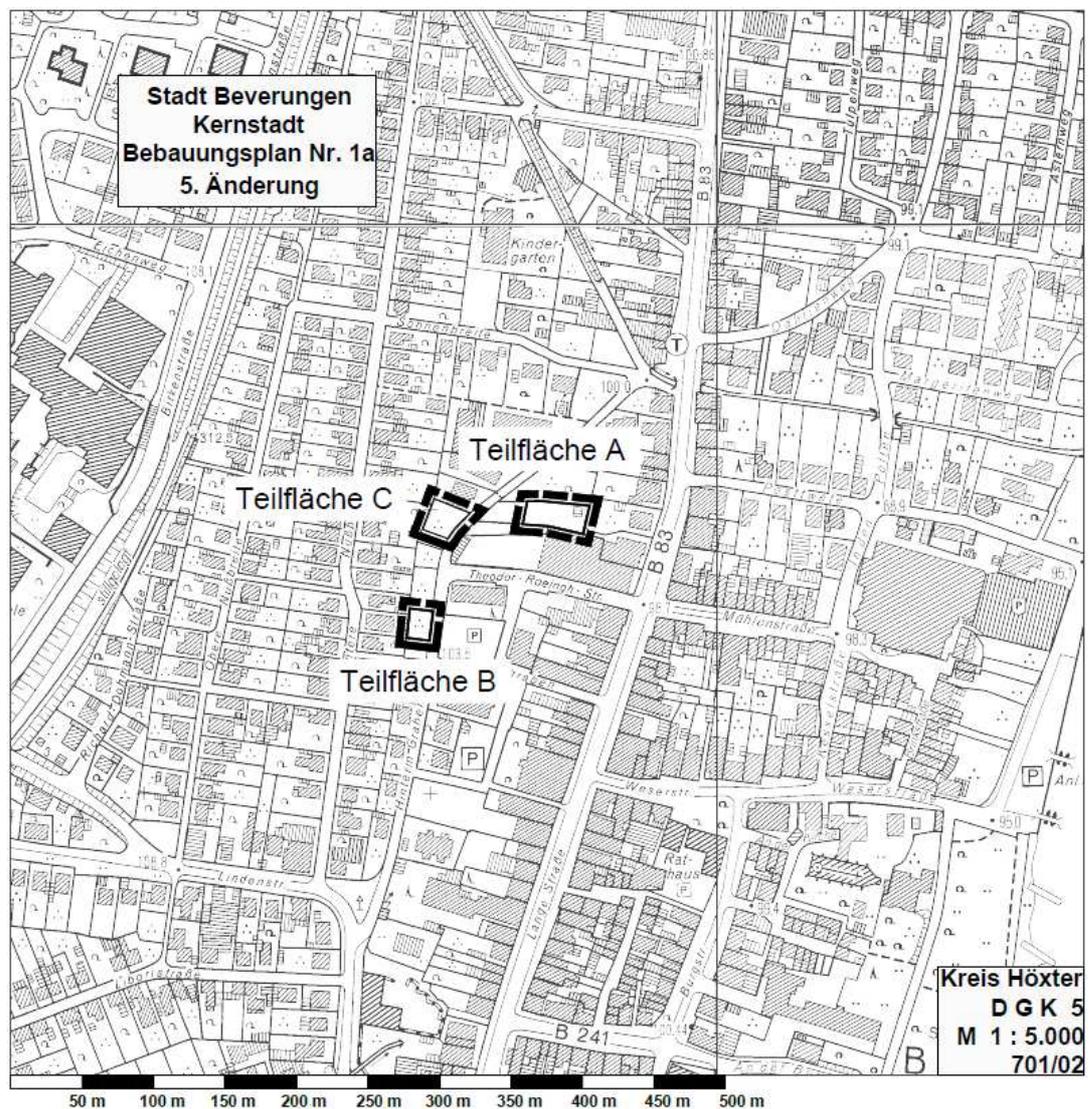
PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Der Geltungsbereich der 5. Änderung besteht aus den drei Teilbereichen A, B und C.

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Zentrum der Kernstadt westlich der Langen Straße (B 83) und dort im Bereich der Straßen „Hinterm Graben“ und „Theodor-Roeingh-Straße“.

Im Teilbereich A befinden sich Stellplätze für die Bediensteten der angrenzenden Sparkasse und ein Nebengebäude. Die Teilbereiche C und B stellen sich als privater Gartenbereich dar, wobei auf der Fläche B noch einige Bäume vorhanden sind.

Nördlich an die Teilbereiche A und C schließen sich Wohnbebauung und private Gartenbereiche an. Südlich bis zur „Theodor-Roeingh-Straße“ befinden sich der REWE-Markt mit seinem Parkplatz und weitere private Gartenbereiche. Östlich verläuft die Hauptdurchgangsstraße von Beverungen, die „Lange Straße“ (B 83) mit der typischen Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandelsnutzungen. Westlich schließt sich die Wohnbebauung an der Straße „Untere Nußbreite“ an. Unmittelbar südlich des Bereiches B befindet sich ein Kinderspielplatz. Östlich davon liegt ein noch unbebautes Grundstück, welches zurzeit noch als Parkplatz genutzt wird. Hierfür wurde in der jüngsten Vergangenheit die oben erwähnte 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a durchgeführt.



4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein Kerngebiet (Teilbereich A) ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Beverungen als Kerngebiet dargestellt. Die Teilbereiche B und C für die ein Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Parkplatz geplant sind, sind als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschafts-, Wasserschutz-, Heilquellenschutzgebiet oder im Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

5.

KONZEPT UND PLANUNG

5.1

Städtebauliche Konzeption

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Modernisierung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden. damit verbunden ist die Verlagerung von Parkplätzen. außerdem soll im Rahmen einer Nachverdichtung zusätzliche Möglichkeiten für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind die Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, Investitionen zum Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

5.2

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung

Teilbereich A

In Anlehnung an den gültigen Bebauungsplan Nr. 1a wird als besondere Art der baulichen Nutzung weiterhin ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans ist allerdings auch die neue BauNVO anzuwenden. Es folgt somit eine Umstellung von der BauNVO 1990, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1a gültig war auf die BauNVO 2017.

In dem Kerngebiet sollen Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig sein. Dadurch soll eine durchgängige gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse gesichert werden.

Vergnügungsstätten sollen gem. den Ansiedlungsempfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts vom Mai 2012 für die Stadt Beverungen in allen Bereichen außerhalb des Innenstadtzentrums mit Ausnahme des Bereichs Sonderstandort Blankenauer Straße nicht zugelassen werden, so dass hier für den Teilbereich A ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt.

Im Kerngebiet ist eine max. 2-geschossige Bebauung zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 1,0 und die Geschossflächenzahl mit 2,0 festgesetzt. Damit ist eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstücks gewährleistet. Im Rahmen einer abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude gem. § 22 Abs.4 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen so errichtet werden, dass sie an der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 434 zum Flurstück 343 und 430 an die Grenze angebaut werden können. Im Übrigen ist ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Die Gebäudehöhen werden in den Textlichen Festsetzungen geregelt. Auf detaillierte Festsetzungen zu gestalterischen Aspekten wird verzichtet. Eine verbindliche Firstrichtung entfällt.

Teilbereich B

Hier wird analog zu den westlich und nördlich angrenzenden Bereichen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird an den im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Durch die gewählte Nutzungsart wird eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung ermöglicht und Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen.

Im WA sind Vorhaben im Rahmen der offenen Bauweise in zweigeschossiger Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Damit ist eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die Gebäudehöhen werden in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

Teilbereich C

Auf dieser Fläche wird eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Der Parkplatz dient als Ersatz für die wegfallenden Plätze auf dem REWE-Parkplatz. Diese sind für die Bediensteten der Sparkasse vorzuhalten.

5.3

Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. ä., entdeckt werden. Diese sind nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen der Stadt Beverungen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Durch den v. g. Hinweis soll sichergestellt werden, dass ggf. bisher unbekannte Bodendenkmale der Nachwelt nicht verloren gehen. Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.4

Verkehrerschließung

Die Erschließung der Teilbereiche A, B und C erfolgt über die Straßen „Hinterm Graben“ und „Theodor-Roeingh-Straße“. Der Bau neuer Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen.

5.5

Versorgung

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz von Beverungen wird gewährleistet.

5.6

Abwasserentsorgung

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine Änderungen gegenüber dem momentan gültigen Bebauungsplan.

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Teilbereich A, B und C sind durch die in der Straße „Hinterm Graben“ und „Theodor-Roeingh-Straße“ vorhandenen öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle erschlossen.

5.7**Vorbeugender Brandschutz**

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Plangebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist.

5.8**Artenschutz**

Das Plangebiet selbst stellt sich als Parkplatz (Teilbereich A) und private Grünflächen, teilweise mit Gehölzen bestanden, (Teilbereiche B und C) dar.

Die Flächen im Geltungsbereich sind weder als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, noch sind sie im Landesbiotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz verzeichnet. Besonders gesetzlich geschützte Biotope (§ 42 LNatSchG NRW), FFH – oder Vogelschutzgebietsflächen, Naturschutzgebietsflächen oder sonstige ökologisch schutzwürdige Flächen (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Naturdenkmale liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung.

Am 12. Dezember 2007 wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) novelliert und das deutsche Artenschutzrecht an europäische Vorgaben angepasst. Im BNatSchG ist festgesetzt, dass in allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen sind, d.h. es ist die Betroffenheit der streng geschützten Arten und der besonders geschützten Arten einschließlich der europäischen Vogelarten zu prüfen und die Erheblichkeit der Betroffenheit zu bewerten.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung (Radius 300 m) nach dem Fachinformationssystem @infos des LANUV bekannt. Außerdem handelt es sich hierbei nicht um einen wesentlichen Bestand an mehrjährigen Bäumen oder Sträuchern. Gewässer oder mehrjährige offene Bodenstellen sind ebenfalls nicht vorhanden. Insgesamt handelt es sich hier nicht um einen bedeutsamen Lebensraum bestimmter Tier- und Pflanzenarten. Da aber innerhalb des Plangebiets ein Gehölzbestand vorhanden ist, besteht die Möglichkeit, dass Fledermäuse, Vögel oder Insekten ihre Quartiere in den Baumhöhlen haben könnten. Deshalb ist im Vorfeld einer Baumbeseitigung durch einen Sachverständigen zu untersuchen, ob innerhalb des Baumbestandes dauerhaft geschützte Lebensstätten vorhanden sind. Ggf. sind hierzu Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG vorzunehmen. Somit wird sichergestellt, dass durch das geplante Vorhaben keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten ausgelöst werden (s. Anlage ASP).

5.9**Immissionsschutz**

Der innerhalb des Teilbereichs C vorgesehene private Parkplatz grenzt südlich an ein vorhandenes Wohnhaus an. Die eigentlichen Parkflächen sind in einem Abstand von 3 m zum Gebäude vorgesehen. Bei dem Parkplatz handelt es sich lediglich um einen Parkplatz für Bedienstete der Sparkasse und nicht um einen Kundenparkplatz. Das heißt, dass die Frequentierung bzw. die Anzahl der Stellplatzwechsel niedrig ist. In diesem Fall kommt es zu keinem Immissionskonflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung. Hinzu kommt hier noch, dass in der direkt angrenzenden Gebäudewand kein Fester vorhanden ist.

6. GRÜNORDNUNGMAßNAHMEN

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die dadurch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen. Ein Ausgleich ist nach § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich. Die Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit erübrigen sich Ermittlungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

7. DURCHFÜHRUNG

Der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a der Stadt Beverungen liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen i.V.m. dem Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) und dem Gesetz zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Änderung dieses Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. von § 180 BauGB.

Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind die Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, Investitionen zum Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m² beträgt. Der Bebauungsplan begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG oder nach Landesrecht. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten ist nicht gegeben.

Höxter, den 29.04.2021

Beverungen, den

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

STADT BEVERUNGEN
Der Bürgermeister

Michael Engel

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 89 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Kerngebiet (MK)** i.S. von § 7 BauNVO.
Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 7 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit der Maßgabe, dass sie nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig sind und
- sonstige Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO mit der Maßgabe, dass sie nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig sind

ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unterhalb des 2. Vollgeschosses und
- sonstige Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO unterhalb des 2. Vollgeschosses

2. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** i.S. von § 4 (BauNVO).
Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen

nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugestaltung, Nebenanlagen

3. Die im Planungsgebiet festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des

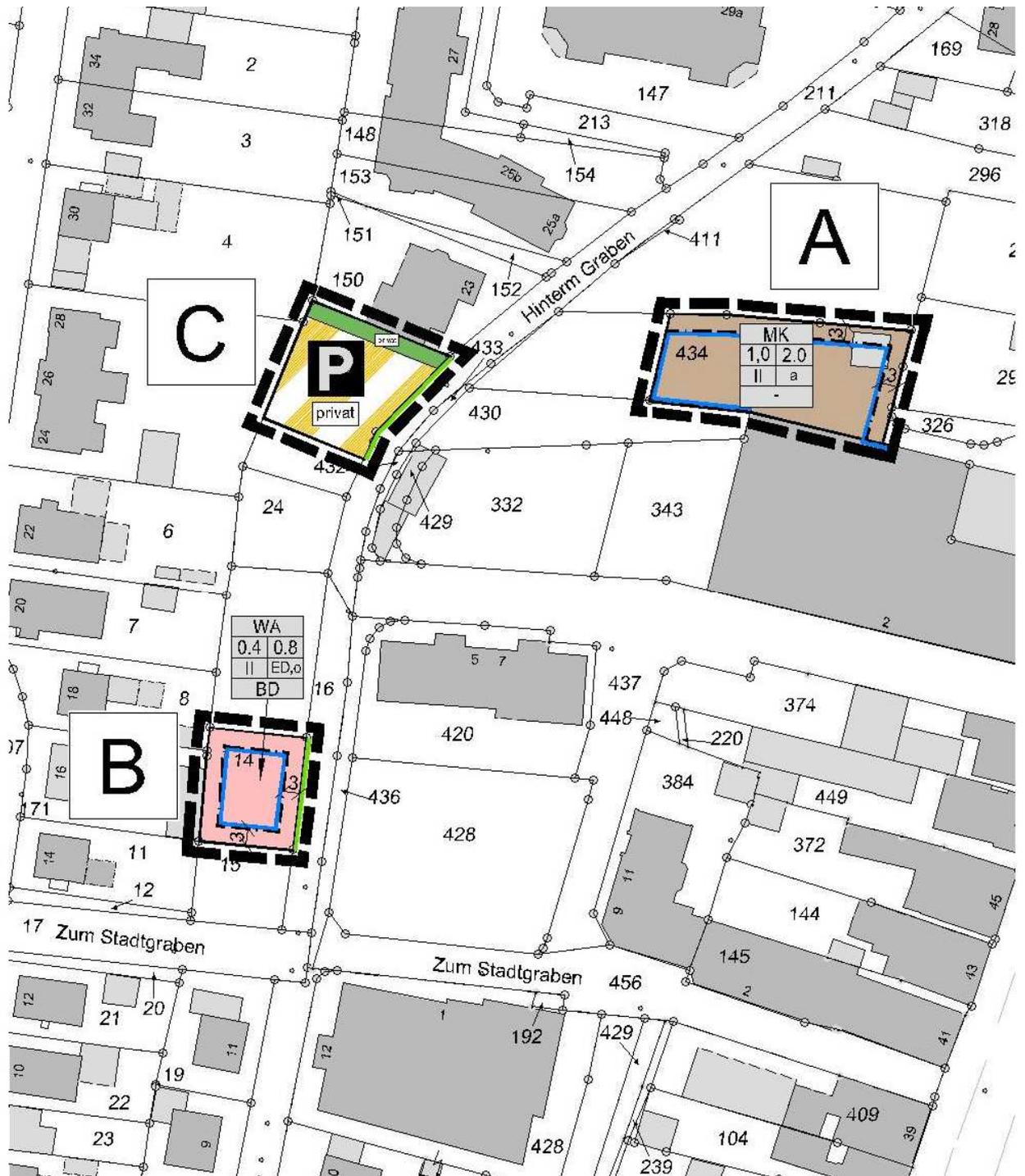
Gebäudes. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt 9,50 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

4. Im Rahmen der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude gem. § 22 Abs.4 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen so errichtet werden, dass sie an der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 434 zum Flurstück 343 und 430 an die Grenze angebaut werden können. Im Übrigen ist ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten.
5. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Beverungen oder dem LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

Auszug aus dem Bebauungsplan 1a, 5. Änderung



Anlage ASP

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Bebauungsplan Nr. 1a, 5. Änderung Beverungen-Kernstadt
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Beverungen
Antragstellung (Datum):	Februar 2021
<i>Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Erweiterung einer überbaubaren Grundstücksfläche in einem MK auf einem Parkplatz, Umwandlung eines WA in einen privaten Parkplatz und einer öffentlichen Grünfläche in ein WA, Begründung zum B-Plan Beseitigung von Gehölzen unter Berücksichtigung des Artenschutzes (Inaugenscheinnahme durch Sachverständigen)</i>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <i>Begründung:</i> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden. <i>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</i>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<i>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i>	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:	
<input type="checkbox"/> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)	
<input type="checkbox"/> Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:	
<input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.	
<i>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.</i>	