



**Gemeinde Ostbevern**  
 Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Nord" - Teil I  
 10. Änderung - Satzungsbeschluss  
 Maßstab 1 : 1.000 Datum 24.09.2015 Bearbeiter C.L. / Vi. / Bo.

**WOLTERS PARTNER**  
 Architekten & Stadtplaner GmbH  
 Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
 Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088  
 info@wolterspartner.de  
 Blattgröße Plan-Nr.

Zweckgebäude  
 Anlage für  
 Nutzung

# FÜR DIE 10. ÄNDERUNG

## DARSTELLUNGEN



Geltungsbereiche der 10. Änderung

## ERLÄUTERUNGEN



Verlegung des Fuß- und Radweges nach Süden und Erweiterung der überbaubaren Fläche bis 10 m an den Wald.



Aufhebung der Festsetzungen "Fläche zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung" sowie "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zur Schaffung einer 8,00 m breiten Durchfahrt

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1) Gem. § 1 (4) BauNVO

Das Gewerbegebiet- und Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der nebenstehenden Abstandsliste 1990 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1994) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.

### § 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

## 2) Gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

- a) Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden: Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muß dabei deutlich überwiegen.
- c) Musterhausausstellungsbetriebe sind nur in dem mit \*\* gekennzeichneten Gewerbegebiet zulässig.
- d) Im Bebauungsplanbereich sind Massentierhaltungen entsprechend der lfd. Nummern 116 und 157 der Abstandsliste 1990 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1994) nicht zulässig.

## 3) Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

- a) Im Gewerbe- und Industriegebiet sind die sonst gem. § 8 (3) Nr. 1 bzw. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen ausgeschlossen, sofern nicht die betriebsbedingte Notwendigkeit nachgewiesen wird.
- b) Im Gewerbe- und Industriegebiet sind die nach § 13 BauNVO zulässigen freien Berufe ausgeschlossen.
- c) Von der Festsetzung 3 a) und b) ausgenommen sind die mit \* gekennzeichneten Gewerbegebiete.

## 4) Gem. § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig.

## 5) Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB

- a) Die höchstzulässigen Baukörperhöhen sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.
- b) Im Gewerbe- und Industriegebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für Nebenanlagen (z.B. Silos, Förderbänder etc.) sowie technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) bis zu einer Baukörperhöhe von 18,00 m zulässig.

Im Gewerbe- und Industriegebiet kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Baukörperhöhe ebenfalls bis 18,00 m Baukörperhöhe für technische Anlagen (z. B. Antennenträger und Windkraftanlagen) ausnahmsweise zugelassen werden.

- c) Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des derzeitigen, unveränderten, natürlich gewachsenen Geländeneiveaus. Wird eine Veränderung des Niveaus im Rahmen der Detailplanung für Erschließungsanlagen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße wie die neue Höhe der zugeordneten Erschließungsanlage.

**6) Gem. § 22 (4) BauNVO**

- a) Auf den Gewerbe- und Industriegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt, um eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m grundsätzlich zuzulassen. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.
- b) Im Allgemeinen Wohngebiet wird in der zulässigen offenen Bauweise die maximal zulässige Baukörperlänge auf 25,0 m beschränkt.

**7) Gem. § 23 (5) BauNVO**

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, wenn sie bis 30 cbm als genehmigungsfrei gelten.

**8) Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB**

Entlang der 'Uferstreifen' bestehender Gewässer i.S.d. LWG NW sind beidseitig in einem Abstand von 5,0 m, gemessen von Oberkante Böschung, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

**9) Gem. § 9 (1) Nr. 10 u. Nr. 25 BauGB**

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der L 830 und der K 10 sind gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB weder Parkplätze, Garagen noch sonstige Verkehrsflächen (Umfahrten) zulässig.

**10) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- a) Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des nördlichen Grünzuges festgesetzten ca. 5 m breiten Bereiche sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.
- b) Der Breddewiesengraben im Süden des Plangebietes wird durch geeignete Maßnahmen (s. Ökologischer Fachbeitrag) ökologisch aufgewertet.
- c) Zum Schutz der festgesetzten Hecken im Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein 4,0 m breiter Streifen zu einer angrenzenden baulichen oder sonstigen Nutzung freizuhalten. Der Streifen ist als Kräuter- und Hochstaudensaum zu entwickeln.
- d) Der als Private Grünfläche festgesetzte Bereich im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als extensives Grünland (Wiese, Weide, Obstbaumwiese) zu entwickeln.

**11) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- a) In dem als lärmvorbelastet gekennzeichneten Planbereich entlang der Wischhausstraße sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Verkehr der Wischhausstraße für die Wohngebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel in Schlafräumen von 30 dB(A) nachts und in den Wohnräumen 35 dB(A) tags nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundrißanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster der SSK 2 bzw. 3 (bis zu 30 m gemessen von der Straßenachse) entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außentüren, Dachflächen, Wände, zu verwenden.
- b) Gegen das Abschwemmen von Schuttgütern in die Kanalisation sind geeignete Maßnahmen zu treffen (Schlammfang, Trennflächen, u.ä.)

## 12) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- a) Auf Stellplatzflächen ist anteilig je 5 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- b) Sämtliche Gewerbegrundstücke sind zu 50. v.H. entlang der Erschließungsstraßen in einer Tiefe von 3,0 m und an den seitlichen Grundstücksgrenzen in 1,0 m Breite gem. Pflanzliste einzugrünen.
- c) Für den Wald im östlichen Teil des Plangebietes wird festgesetzt, daß vor Beginn der Baumaßnahmen die vorhandenen Pappeln durch Holzarten 2. Ordnung ( z. B. Sandbirke, Eberesche, Weiden, Hainbuchen) ersetzt werden.
- d) Auf den mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind standortgerechte Gehölze gem. der Pflanzliste als Hecke mit einem Abstand der Einzelpflanzen untereinander von max. 1,25 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- e) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen gem. der Pflanzliste durch die Eigentümer flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. ~~Zur Sicherung des Begrünungsziels ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen. Zur Erschließung des nordöstlich gelegenen Regenrückhaltebeckens ist in den östlich angrenzenden Flächen zur Anpflanzung eine befestigte Fläche für eine Zufahrt zulässig.~~

## 13) Gem. § 51 a (3) Satz 2 u. 3 LWG i.V.m. § 9 (4) BauGB

- a) Zur Regelung des Wasserabflusses ist das auf den Grundstücken anfallende Dachflächenwasser unter Beachtung der Boden- und Grundwasserverhältnisse durch ein kombiniertes Entwässerungssystem bestehend aus den Komponenten Versickerung und Speicherung auf dem Grundstück sowie ortsnahe Einleitung in ein Gewässer gem. § 51 a (2) LWG durch den Eigentümer zu beseitigen. Diese Elemente sind in der genannten Reihenfolge nach den Möglichkeiten des jeweiligen Grundstückes unter Verwendung von Beseitigungsanlagen, die den Regeln der Technik entsprechen (z.B. Zisternen, Mulden-Rigolen-Systeme, Telchanlagen) auszuschöpfen.
- b) Die Eigentümer sind verpflichtet, im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahrens durch Vorlage eines Entwässerungsantrags die zu entwässernde versiegelte bzw. überbaute Fläche nachzuweisen. Darüber hinaus muß nachgewiesen werden, inwieweit eine teilweise Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem Grundstück möglich ist.

## 14) Externe Ausgleichsfläche gem. § 9 (1a) BauGB

Das für den Bebauungsplan ermittelte Biotopwertdefizit wird dem Kompensationspool „Halstenbeck“ (Gemarkung Ostbevern, Flur 44, Flurstück 27) zugeordnet.

## GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 1) Auf den privaten Grundstücksgrenzen im Baugebiet sind als Einfriedigungen nur Hecken aus bodenständigen Laubgehölzen gem. der Pflanzliste zu pflanzen. Zäune bis max. 2,00 m Höhe sind nur in Verbindung mit o.g. Hecken zulässig.
- 2) Fassaden von gewerblich genutzten Hallenbauten sind zu begrünen. Der Anteil der zu begrünenden Fläche muß mindestens 50 % der geschlossenen Wandfläche einer Gebäudeseite einnehmen.

# HINWEISE

- 1) Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 2 Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.
- 2) Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 und Nr. 20 BauGB liegt ein ökologischer Fachbeitrag zugrunde.
- 3) Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der L 830 und K 10 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des StrWG NW und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde.

Beleuchtungsanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der L 830 und K 10 ansprechen, bedürfen im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung der Zustimmung der Straßenbaubehörde gem. § 25 StrWG NW.

Innerhalb der 20-m-Zone der L 830 und der K 10, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (gemäß § 25 StrWG NW).

- 4) Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Baugebietes durch die Wischhausstraße bis max. 50 m - gemessen vom Fahrbahnrand - ist den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.
- 5) Das Niederschlagswasser von erstmals bebauten, befestigten oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Grundstücken ist gem. § 51 a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Beim Bau einer Versickerungsanlage ist entsprechend der Bauweise der Unterkellerung ein ausreichender Abstand von ca. 6 m zu den Gebäudekanten einzuhalten.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird auf der Grundlage wasserrechtlich angezeigter Pläne durchgeführt. Es wird sichergestellt, daß zur Bezugsfähigkeit ausreichend dimensionierte Entwässerungsanlagen fertiggestellt sind.

Der Einbau und Betrieb von Anlagen zur Regenwassernutzung ist auf Antrag zulässig.

- 6) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

- 7) Bei der notwendigen Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe durch technisch-erforderliche Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten) und Nebenanlagen, sowie durch technische Anlagen (z.B. Antennenträger, Windkraftanlagen) über 20 m über Geländeoberfläche ist die Wehrbereichsverwaltung West (Postfach 301054, 40410 Düsseldorf) als militärische Luftfahrtbehörde zu beteiligen, um u.a. zu prüfen, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

- 8) Die mit  gekennzeichneten ca. 8 m breiten Zufahrten können nach Detailplanung geringfügig verschoben werden.

- 9) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG darf die Rodung der Gehölze im Geltungsbereich der 10. Änderung nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten; d.h. nicht zwischen dem 01.03. – 30.09. erfolgen. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.