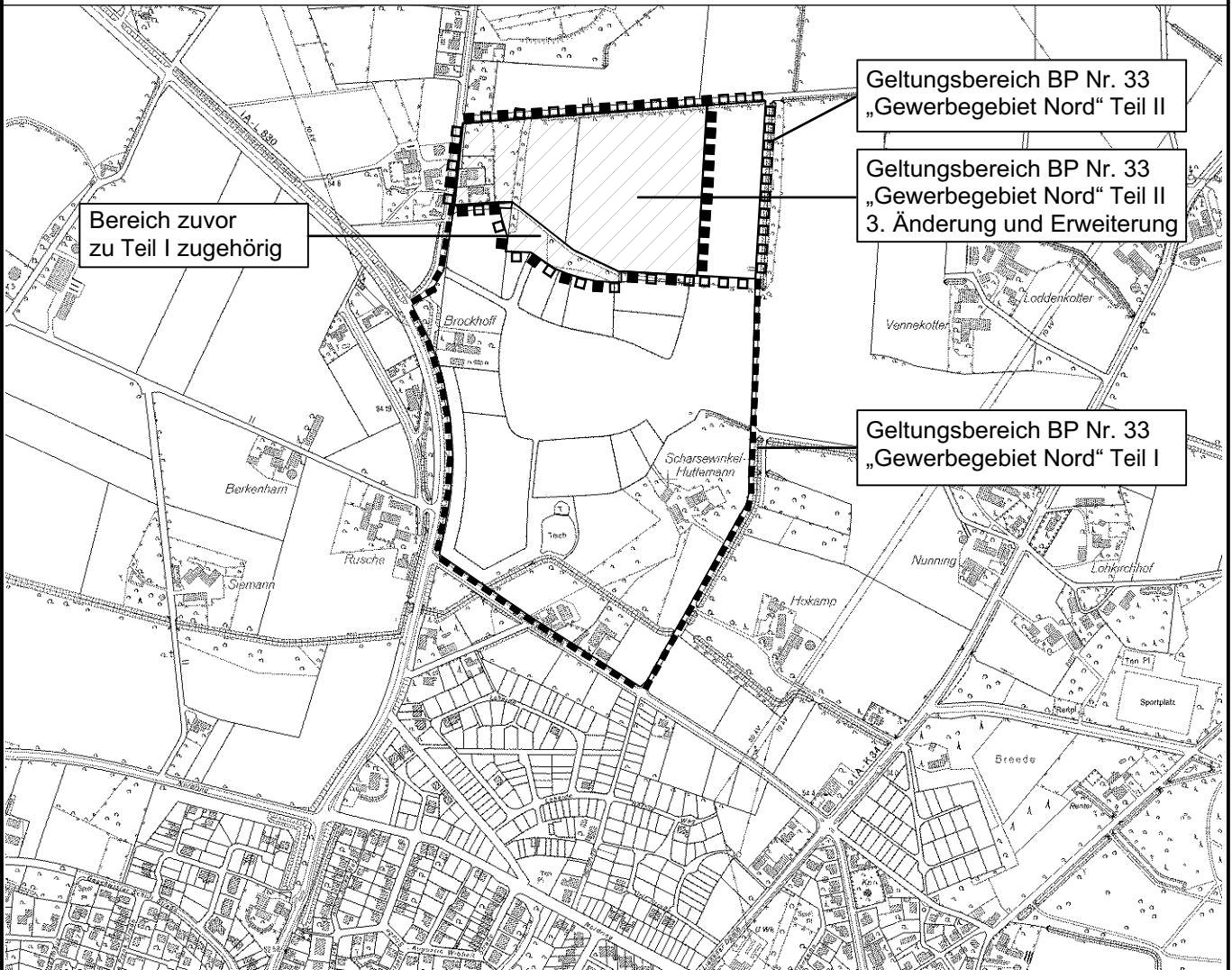


GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 33

„GEWERBEGEBIET NORD“ – TEIL II

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	15.09.2016	3. Änderung – Satzung –	
PL ^{GR}	151 / 57		
BEARB.	Bo		
M.	1 : 1.000		

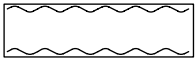
BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER

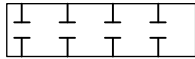
Architekten & Stadtplaner GmbH
 Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
 Telefon +49 (0)2541 9408-0 · Fax 6088
 info@wolterspartner.de

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB



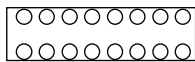
Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

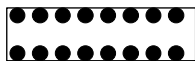


Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB



Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

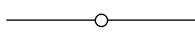


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Vorhandene Flurstücksgrenze

26

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Bäume



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

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO

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

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

§ 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. Zusätzlich können im Gewerbegebiet, in dem die Abstandsklassen I-VI unzulässig sind, ausnahmsweise auch Betriebe der zwei niedrigeren Abstandsklassen zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben der zulässigen Abstandsklasse entsprechen.

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

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

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.

Musterhausausstellungsbetriebe sind ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan sind Massentierhaltungen entsprechend der lfd. Nummern 116 und 162 der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) 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. § 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 19,00 m zulässig (ausgenommen der Bereich, in dem bereits eine Baukörperhöhe von 19,00 m zulässig ist, hier kann eine Überschreitung bis 24,0 m ausnahmsweise zugelassen werden).

Im Gewerbe- und Industriegebiet kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Baukörperhöhe ebenfalls bis 19,00 m Baukörperhöhe für technische Anlagen (z. B. Antennenträger und Windkraftanlagen) ausnahmsweise zugelassen werden (ausgenommen der Bereich, in dem bereits eine Baukörperhöhe von 19,00 m zulässig ist, hier kann eine Überschreitung bis 24,0 m 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.

5) Gem. § 22 (4) BauNVO

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.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Entlang der „Uferstreifen“ der bestehenden Gewässer i. S. d. LWG NW sowie der gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Wasserflächen sind beidseitig in einem Abstand von 5,0 m bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

7) 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 südlichen Grünzuges sowie der nördlichen und östlichen Hecken festgesetzten ca. 5 bis 10 m breiten Bereiche sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.
- b) 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.

8) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Gegen das Abschwemmen von Schuttgütern in die Kanalisation sind geeignete Maßnahmen (Schlammfang, Trennflächen) zu treffen.

9) 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) 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.
- d) 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 Erschließung des nord-östlich gelegenen Regenrückhaltebeckens ist in den östlich angrenzenden Flächen zur Anpflanzung eine befestigte Fläche für eine Zufahrt zulässig.

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

Die Eigentümer sind verpflichtet, im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahrens durch Vorlage eines Entwässerungsantrags die zu entwässernde versiegelte bzw. überbaute Fläche nachzuweisen.

11) 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) 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 ist auf der Grundlage wasserrechtlich angezeigter Pläne durchgeführt. Es ist sicherzustellen, dass zur Bezugsfähigkeit ausreichend dimensionierte Entwässerungsanlagen fertiggestellt sind.

Der Einbau und Betrieb von Anlagen zur Regenwassernutzung ist durch die Gemeinde zu genehmigen.
- 4) 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).
- 5) Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
- 6) 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.
- 7) In Anlehnung an § 39 BNatSchG sollten Gehölze nicht in der Brut- und Aufzuchtzeit – also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. – gefällt werden.

FÜR DIE 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

ERLÄUTERUNGEN

- □ □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 33 "Gewerbegebiet Nord" - Teil I
- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am 26.01.2010 bzw. am 16.03.2010 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 01.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ostbevern, den 02.04.2010

Bürgermeister
Schindler

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 01.04.2010 bis 23.04.2011 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Ostbevern, den 26.04.2010

Bürgermeister
Schindler

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 01.04.2010 bis 23.04.2010 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Ostbevern, den 26.04.2010

Bürgermeister
Schindler

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am 11.05.2010 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, den östlichen Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Ostbevern, den 12.05.2010

Bürgermeister
Schindler

Der östliche Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.06.2010 bis 23.07.2010 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Ostbevern, den 26.07.2010

Bürgermeister
Schindler

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am 17.05.2011 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, den westlichen Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Ostbevern, den 18.05.2011

Bürgermeister
Schindler

Der westliche Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27.05.2011 bis 28.06.2011 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 19.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Ostbevern, den 30.06.2011

Bürgermeister
Schindler

Der Rat der Gemeinde hat in der Sitzung am 20.10.2011 über die vorgebrachten Anregungen und Hinweise entschieden und gem. § 10 des Baugesetzbuches die 3. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
Ostbevern, den 21.10.2011

Bürgermeister
Schindler

Schriftführer

Der Rat der Gemeinde hat am 30.06.2016 den Satzungsbeschluss vom 20.10.2011 aufgehoben sowie gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, den westlichen Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.
Ostbevern, den 01.07.2016

Bürgermeister
Annen

Schriftführer
Huesmann

Der westliche Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 25.07.2016 bis 26.08.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt.
Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 07.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Diese Auslegung gem. § 4a Abs. 3 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Ostbevern, den 29.08.2016

Bürgermeister
Annen

Schriftführer
Huesmann

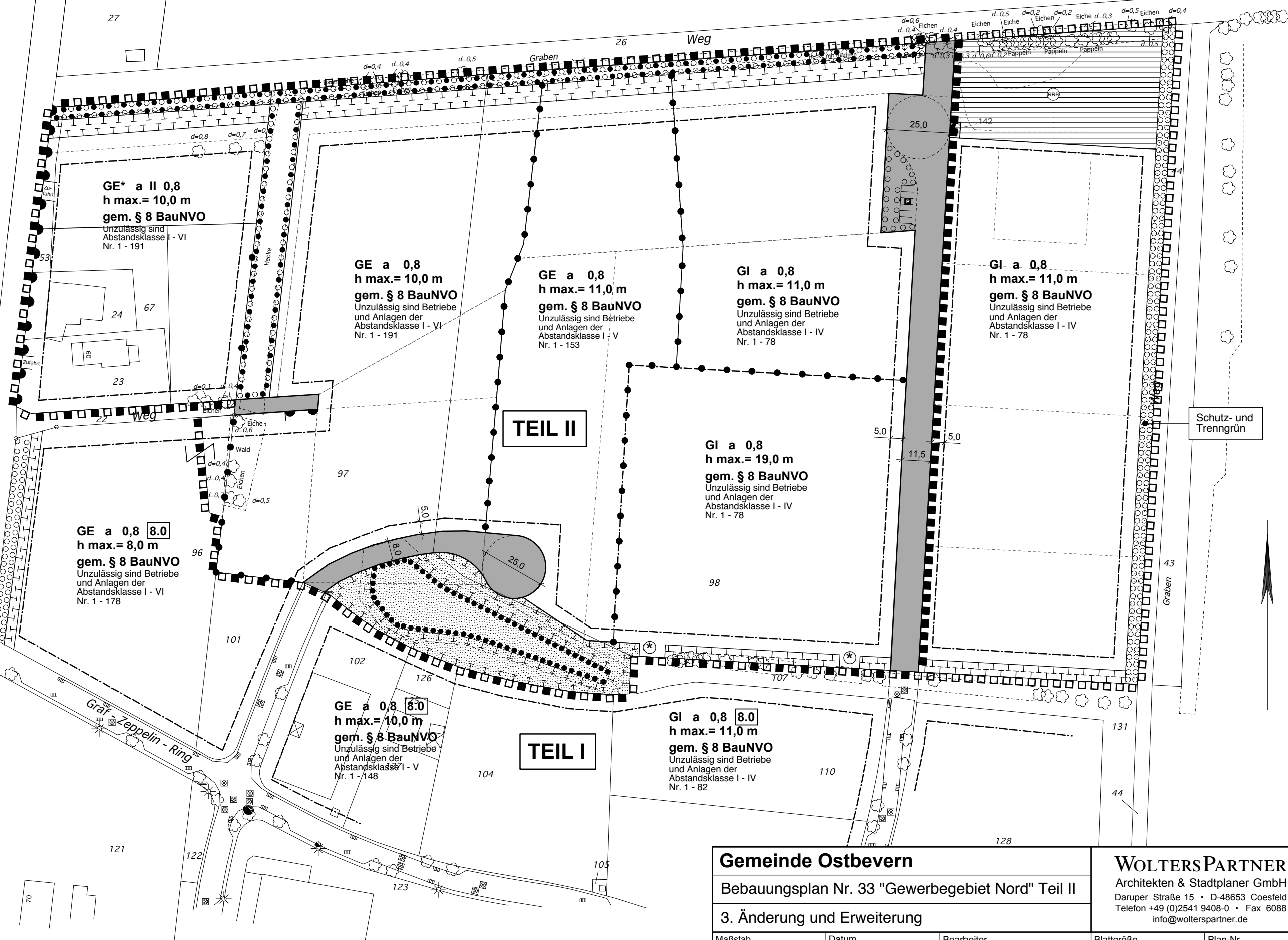
Der Rat der Gemeinde hat am 15.09.2016 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Ostbevern, den 16.09.2016

Bürgermeister
Annen

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
Ostbevern, den

Bürgermeister
Annen

113



GE* a II 0,8
h max.= 10,0 m
gem. § 8 BauNVO
 Unzulässig sind
 Abstandsklasse I - VI
 Nr. 1 - 191

GE a 0,8
h max.= 10,0 m
gem. § 8 BauNVO
 Unzulässig sind Betriebe
 und Anlagen der
 Abstandsklasse I - VI
 Nr. 1 - 191

GE a 0,8
h max.= 11,0 m
gem. § 8 BauNVO
 Unzulässig sind Betriebe
 und Anlagen der
 Abstandsklasse I - V
 Nr. 1 - 153

GI a 0,8
h max.= 11,0 m
gem. § 8 BauNVO
 Unzulässig sind Betriebe
 und Anlagen der
 Abstandsklasse I - IV
 Nr. 1 - 78

GI - a 0,8
h max.= 11,0 m
gem. § 8 BauNVO
 Unzulässig sind Betriebe
 und Anlagen der
 Abstandsklasse I - IV
 Nr. 1 - 78

GE a 0,8 8.0
h max.= 8,0 m
gem. § 8 BauNVO
 Unzulässig sind Betriebe
 und Anlagen der
 Abstandsklasse I - VI
 Nr. 1 - 178

GI a 0,8
h max.= 19,0 m
gem. § 8 BauNVO
 Unzulässig sind Betriebe
 und Anlagen der
 Abstandsklasse I - IV
 Nr. 1 - 78

GE a 0,8 8.0
h max.= 10,0 m
gem. § 8 BauNVO
 Unzulässig sind Betriebe
 und Anlagen der
 Abstandsklasse I - V
 Nr. 1 - 148

GI a 0,8 8.0
h max.= 11,0 m
gem. § 8 BauNVO
 Unzulässig sind Betriebe
 und Anlagen der
 Abstandsklasse I - IV
 Nr. 1 - 82

TEIL II

TEIL I

Schutz- und
Trenngrün

Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Nord" Teil II

3. Änderung und Erweiterung

Maßstab 1 : 1.500

Datum 15.09.2016

Bearbeiter Wil / 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.