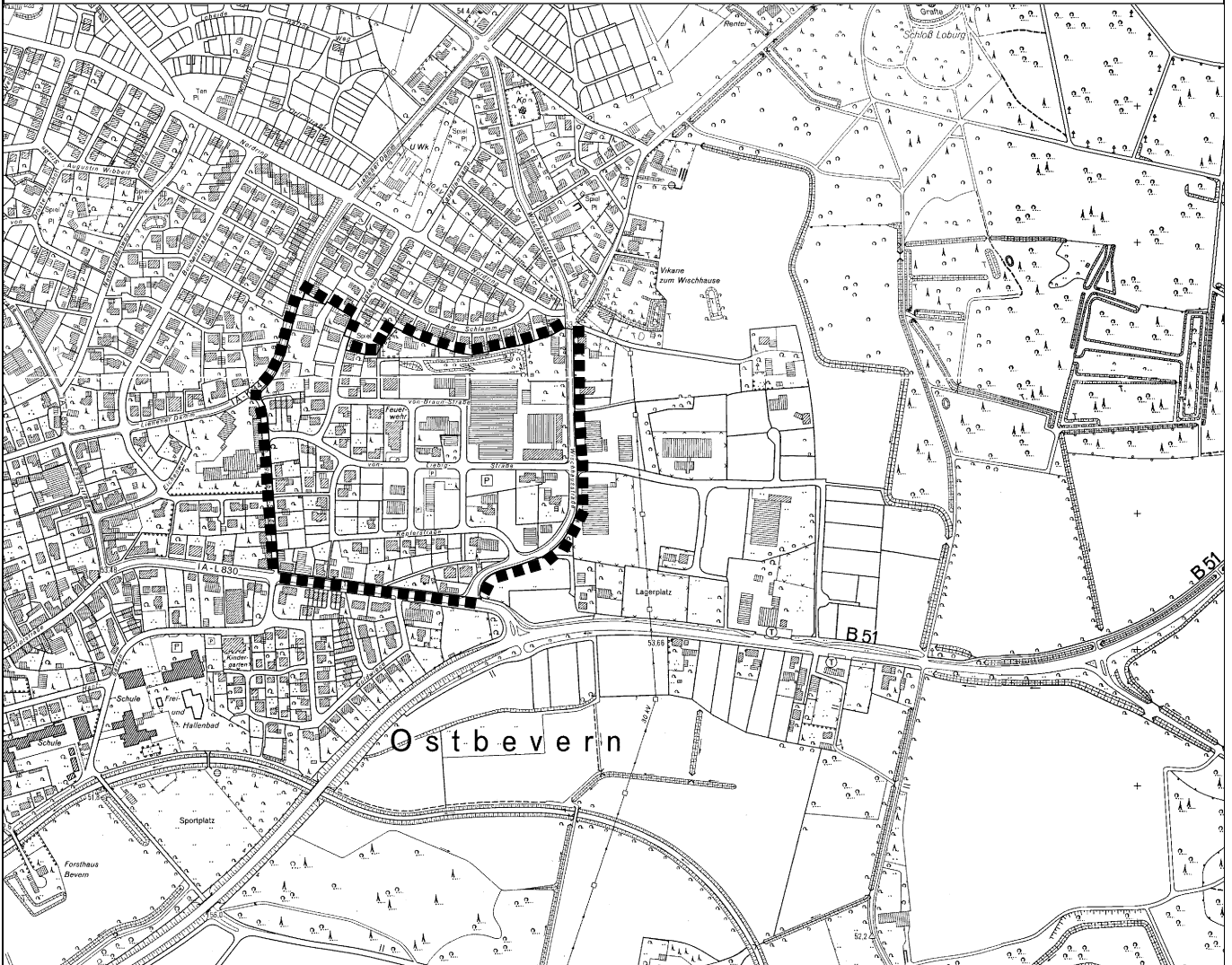


GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4.1

"GEWERBEGEBIET - MITTE"

NEUAUFSTELLUNG



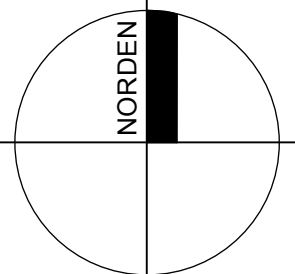
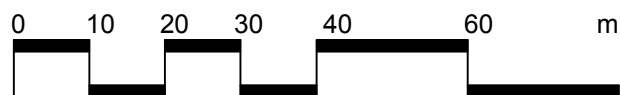
PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM 18.05.2017 Satzungsbeschluss

PL^{GR} 129 / 60

BEARB. VI.

M. 1 : 1.000



BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld


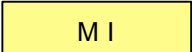

Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088

info@wolterspartner.de

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO





ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

 WA	Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1
 MI	Mischgebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2 bis 1.4
 GE	Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.5 bis 1.9





MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4	Grundflächenzahl
H max	Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Oberkante fertige Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
FH max	Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante fertige Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
TH max	Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante fertige Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1



BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1
 ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 H	Nur Hausgruppen zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

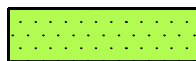
VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
	- Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

	Flächen für Ver- und Entsorgung
	Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche

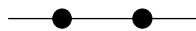


Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO



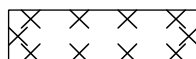
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger



Lärmbelastete Flächen gem. § 9 (5) BBauG,



Altlastenflächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB



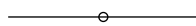
Erdwall (Aufschüttung)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Vorhandene Flurstücksgrenze

1064

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

38 - 48°

Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) unzulässig.
- 1.3 Im mit MI* gekennzeichneten Bereich sind die nach § 6 (2) Nr. 3, 6 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten) unzulässig.
- 1.4 Gemäß § 1 (10) BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Mischgebiet MI** auf dem Flurstück 1420, Flur 028, Gemarkung Ostbevern Änderungen, Erneuerung und Nutzungsänderungen des vorhandenen, zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes und der ausgeübten Nutzungen zulässig sind, wenn schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG durch die von den Betrieben und Betriebsgebäuden ausgehenden Geräusche in den nächstgelegenen Mischgebieten ausgeschlossen bleiben.
- 1.5 Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Die Abstandsliste zum Abstandserlass (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3-8804.25.1) ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 659) unter der lfd. Nr. (Anlage / Betriebsart) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

- 1.6 Im Rahmen der unter 1.5 festgesetzten Nutzungsgliederung des Gewerbegebietes sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.
- 1.7 Im Gewerbegebiet und Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der „Ostbevrner Liste“ ausgeschlossen. Das sind:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
- Apotheken
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
- Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
- Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel (ohne Futter für Großtiere in Großgebinden)
- medizinisch und orthopädische Artikel
- Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
- Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
- Wohnraumleuchten (Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten)
- Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Heimtextilien (Raumdekoration, Bettware)
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse (Kleingeräte)
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse (Großgeräte, ohne Einbaugeräte)
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Musikinstrumente und Musikalien
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf
- Bücher und Fachzeitschriften
- Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren, Basteln
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
- Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

- 1.8 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 2 u. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- 1.9 Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO) ausnahmsweise zulässig.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.
Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.
- 2.2 Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen. Die technische Anforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 2.3 Eine Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu 50 % zulässig.
- 3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
- 3.1 In den mit **a** gekennzeichneten Bereichen des Gewerbegebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 1 VORGARTEN**
In den als WA und MI festgesetzten Planbereichen gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und vorderen Baugrenzen bzw. Baulinien als Vorgärten. Sie dürfen zur Straße und zur seitlichen Nachbargrenze hin keine feste Einfriedigung erhalten. Als Abgrenzung zum Verkehrsraum sind Kantensteine bis zu einer Höhe von 0,20 m, gemessen von Bürgersteigoberkante, zulässig.
Sichtschutz für Freisitze bei Süd- oder Westausrichtung des Grundstückes sind als Hecke bis 1,80 Höhe zulässig.
- 2 WERBEANLAGEN**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 3 qm zugelassen. Werbeanlagen auf Dächern sind ausgeschlossen. Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 4,00 m bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschritten werden. Abweichungen sind aus betrieblichen Gründen ausnahmsweise zulässig.
Beleuchtete Werbeanlagen und Werbetafeln mit wechselnden Bildern sind nicht zulässig.

HINWEISE

1 DENKMALSCHUTZ

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 Ostbevern und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2 ALTLASTEN / KAMPFMITTEL

Das Kataster des Kreises über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sowie das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthält eine Eintragung über Altstandorte innerhalb des Plangebietes (Flurstücke 368, 880, 1114, 1221). Es erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB, da bei künftigen Bauvorhaben oder Erdarbeiten mit dem Anfall von verunreinigtem Bodenmaterial zu rechnen ist.

Ein Kampfmittelvorkommen kann nicht völlig ausgeschlossen werden, daher sind bodeneingreifende Baumaßnahmen mit Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3 BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Ein ausreichender Feuerlösch- und Versorgungsdruck ist über das öffentliche Bewässerungsnetz der Gemeinde vor Bezug der Häuser sichergestellt. Im Gebiet hat der Bauherr den Nachweis über ausreichend Löschmittel für seinen Betrieb zu erbringen.

4 VER-UND ENTSORGUNG

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen können gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit Leitungsrechten für die gemeindliche Wasserver- und Entsorgung, sowie für die Elektrizitätsversorgung durch die Stadtwerke ETO GmbH & Co. KG belastet werden.

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet unterliegt der gültigen Ortssatzung. Alle von dieser Satzung nicht erfassten Abfälle sind selbständig der zuständigen Deponie zuzuführen.

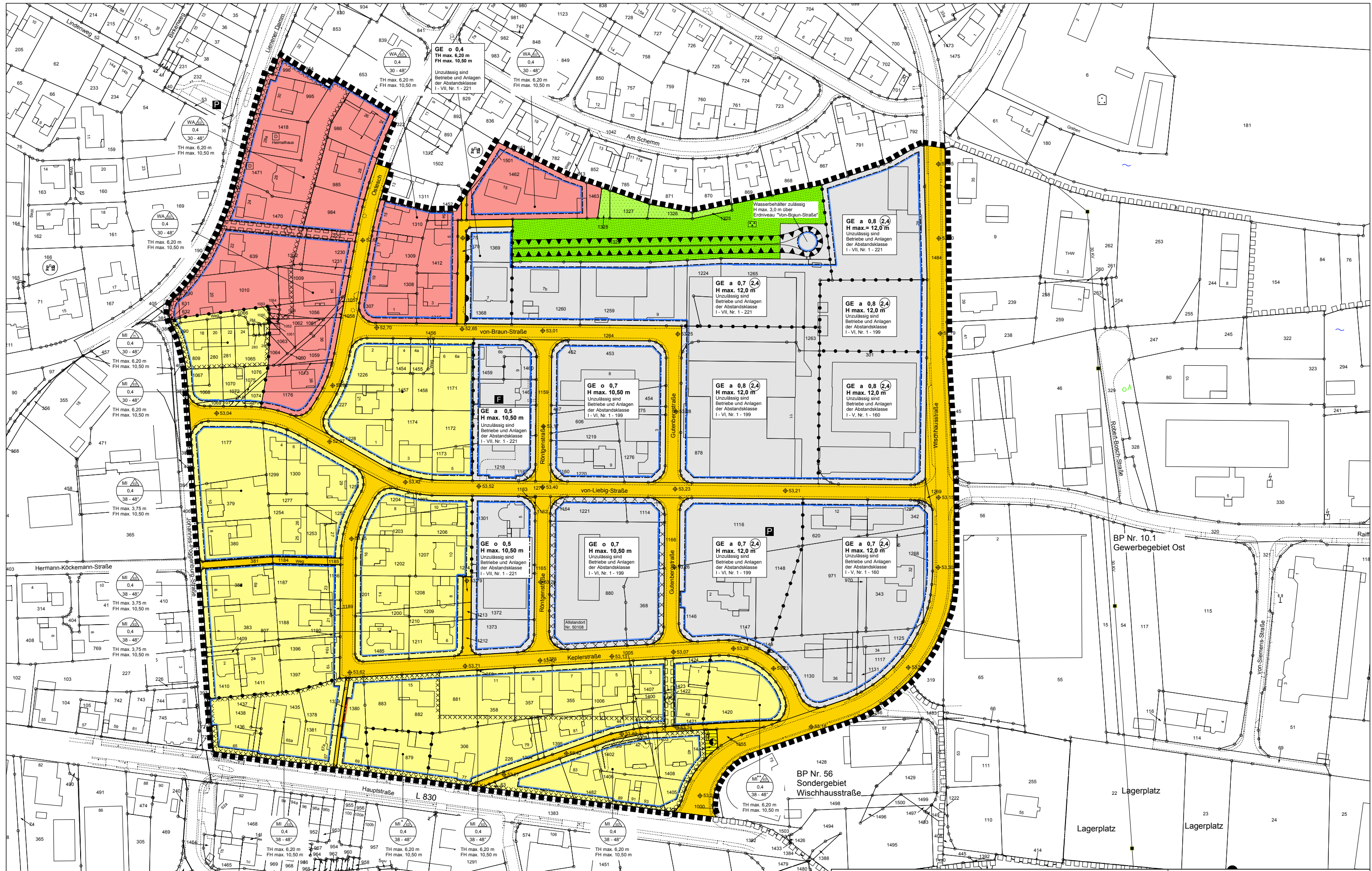
5 BEFAHRBARKEIT WEGE FÜR PKW-VERKEHR

Die Benutzung des Verbindungsweges westliche Erschließungsstraße – Johannes-Poggenburg-Straße ist für den PKW-Verkehr unzulässig.

Der PKW-Verkehr des bei Parzelle 63 in die L 830 einmündenden Weges ist nur den Anliegern gestattet.

6 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – z.B. DIN-Normen (DIN 4109) / VDI-Richtlinien – können diese in der Verwaltungsnebenstelle des Rathauses der Gemeinde Ostbevern, Erbdrostenstraße 2, 48346 Ostbevern, Zimmer Nr. 3 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.



Gemeinde Ostbevern		WOLTERS PARTNER	
Bebauungsplan Nr. 4.1 „Gewerbegebiet Mitte“		Architekten & Stadtplaner GmbH	
Neuaufstellung		Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld	
Maßstab	Datum	Bearbeiter	Blattgröße
1 : 2.000	18.05.2017	Bo. / Vi.	Plan-Nr.
		Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088	
		info@wolterspartner.de	