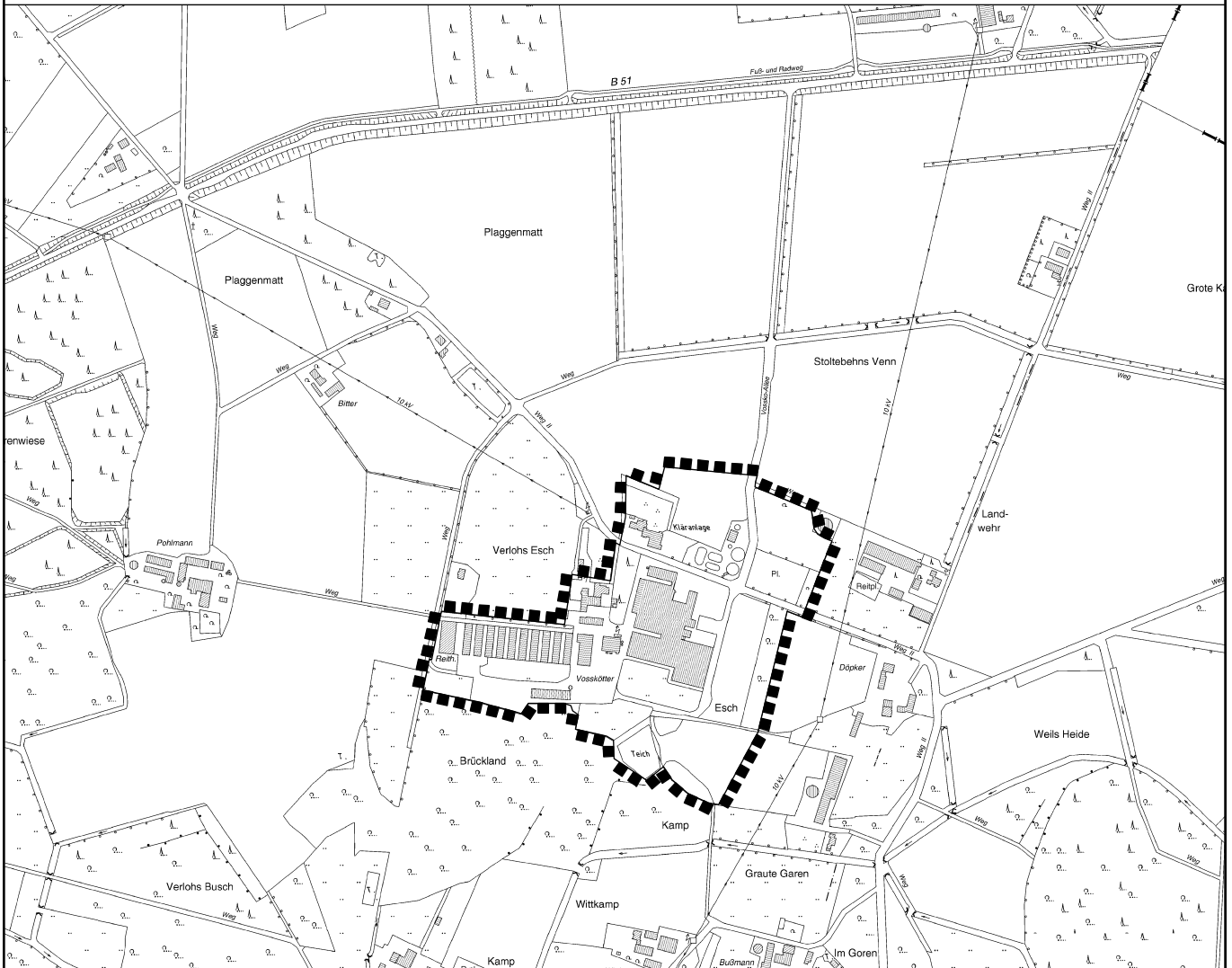


# GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 17.1

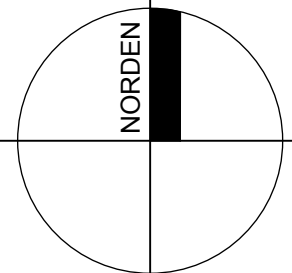
"SONDERGEBIET VOSSKÖTTER"

NEUAUFSTELLUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	28.09.2018	Verfahren § 3(1) / § 4(1) BauGB
PL <sub>GR</sub>	129 x 60	
BEARB.	VI./Bo	0 10 20 30 40 60 m
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, §§ 1 bis 11 BauNVO

SO<sup>1</sup>-SO<sup>4</sup>

Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

2,4

Geschoßflächenzahl

0,8

Grundflächenzahl

H. max.

Maximale Gebäudehöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a

Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3



Baugrenze

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



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

- Private Stellplatzanlage



Zu- und Abfahrt

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen



Kläranlage



10 kV Übergabestation Vosskötter



Feuerlöschteich

### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

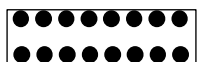


Private Grünfläche

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



Flächen Zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

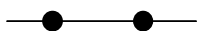


Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

## SONSTIGE PLANZEICHEN



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



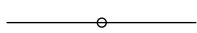
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplätze

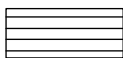
## BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Vorhandene Flurstücksgrenze

38

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude

# RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**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 28.12.2016 (GV NRW S. 1162), 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 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), 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.

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), 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.

# TEXT

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet „Produktion und Veredelung landwirtschaftlicher Produkte“

Zweckbestimmung: Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen zur Produktion und Veredelung von landwirtschaftlichen Produkten.

##### 1.1.1 Innerhalb des mit SO 1 gekennzeichneten Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wursterei mit zugehöriger Räucherei
- Anlagen zur Verpackung der Produkte
- Wohnhaus für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit maximal 3 Wohneinheiten

##### 1.1.2 Innerhalb des mit SO 2 gekennzeichneten Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebseigene Einrichtungen: Büro, Lager, Pferdestall, Wasserversorgung
- Wohnhaus für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit maximal 3 Wohneinheiten

##### 1.1.3 Innerhalb des mit SO 3 gekennzeichneten Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen zur Produktion von Lebensmitteln
- Tiefkühlager
- Verwaltung, Technik

##### 1.1.4 Innerhalb des mit SO 4 gekennzeichneten Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen zur Haltung von Hühnern, Schweinen und Pferden
- Biogasanlage
- Werkstatt

##### 1.1.5 In den Sondergebieten SO 1 und SO 3 können ausnahmsweise zugelassen werden:

Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktionsbetrieben, die eine Verkaufsfläche von 100 qm nicht überschreiten.

##### 1.1.6 Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch der im SO 1 und SO 2 gelegenen

Betriebsleiterwohnhäuser gegenüber Lärm aus den Nachbarbetrieben ist mit tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) dem eines Gewerbegebietes gleichzusetzen.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

#### 2.1 Gebäudehöhe:

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe sind 57,58 m ü. NHN.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 6 m zugelassen werden.

### 3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

#### 3.1 Auf den Sondergebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

### 4 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

#### 4.1 Die Grünsbstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

## **5 AUSGLEICHSMASSNAHMEN** (gem. § 9 (1a) BauGB)

- 5.1 Die externen Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzstreifen) nordwestlich des Plangebietes in der Gemarkung Ostbevern, Flur 36, Flurstück 65 (tlw.) werden dem mit der Erweiterung des Sondergebietes SO 1 (Betriebswohnhaus, Wursterei, zugehörige Räucherei, Verpackung) verbundenen Eingriff als Ausgleichsmaßnahmen bzw. –flächen zugeordnet.

Die externe Ausgleichsmaßnahme (Uferrandstreifen) in der Gemarkung Ostbevern, Flur 9, Flurstück 73 wird dem mit der Änderung bzw. Erweiterung des „Sondergebietes SO 3 (Produktion Lebensmittel, Tiefkühlager, Verwaltung, Technik) verursachten Eingriff als Ausgleichsmaßnahmen bzw. –flächen zugeordnet.

## **6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 6.1 Stellplätze, Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen 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 PFLANZGEBOT**

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 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

## **3 IMMISSIONSSCHUTZ**

Die Immissionssituation der Gewerbebetriebe im Plangebiet wurde hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit der im Plangebiet und im umliegenden Außenbereich gelegenen Wohnnutzung gutachterlich untersucht (Richters & Hüls „Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Bebauungsplan Nr. 17 „Sondergebiet Vosskötter“ 5. Änderung und Erweiterung, Ahaus 26.10.2007“). Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass die Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung der konkreten als auch der angebotenen Erweiterungen ohne erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft durch Lärm betrieben werden können. Geruchliche Belastungen der im Umfeld gelegenen Wohnnutzungen waren mit der 5. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans nicht verbunden, da die bei der Produktion entstehenden Gerüche durch Filter gebunden werden. Für die Betriebe (Bestand und bauliche Erweiterungen) ist die Sicherstellung des Immissionsschutzes auf der Grundlage des Gutachtens im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren sowie mit Hilfe von Geruchsprognosen den zuständigen Fachbehörden umfassend nachzuweisen.

## **4 ALLLASTEN**

Weder das Kataster des Kreises über alllastenverdächtige Flächen und Alllasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet und im Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen begründen.

## **5 LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Die in unmittelbarer Nähe des Plangebietes unerschöpflichen Wasserquellen (Teiche und ständig wasserführende Bäche) und Hydranten sowie der im Bebauungsplan festgesetzte Feuerlöschteich und ein Teich im Bereich der Kläranlagen stellen die Löschwasserversorgung von 3.200 Liter/Min. für 2 Stunden sicher.

## **6 ARTENSCHUTZ**

Bauzeitausschluss „Brutvogelschutz von Feldvögeln“ (15.3. bis 30.8.): In der Zeit von Mitte März bis Ende August dürfen zum Schutz von brütenden Feldvögeln keine Bauarbeiten durchgeführt werden.

## **7 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 3 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **8 GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNGEN**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Untersuchungen zugrunde:  
1. ökon GmbH: Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1), Münster Dezember 2015  
2. Richters & Hüls: Schalltechnisches Gutachten, Ahaus, Oktober 2007  
3. Richters & Hüls: Schalltechnisches Gutachten, Ahaus, Oktober 2015

# AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Ostbevern, den \_\_\_\_.

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am \_\_\_\_ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.  
Diese Beschlüsse sind am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Ostbevern, den \_\_\_\_.

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Ostbevern, den \_\_\_\_.

Bürgermeister

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am \_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Ostbevern, den \_\_\_\_.

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_\_\_ 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 \_\_\_\_.

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_\_\_ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
Ostbevern, den \_\_\_\_.

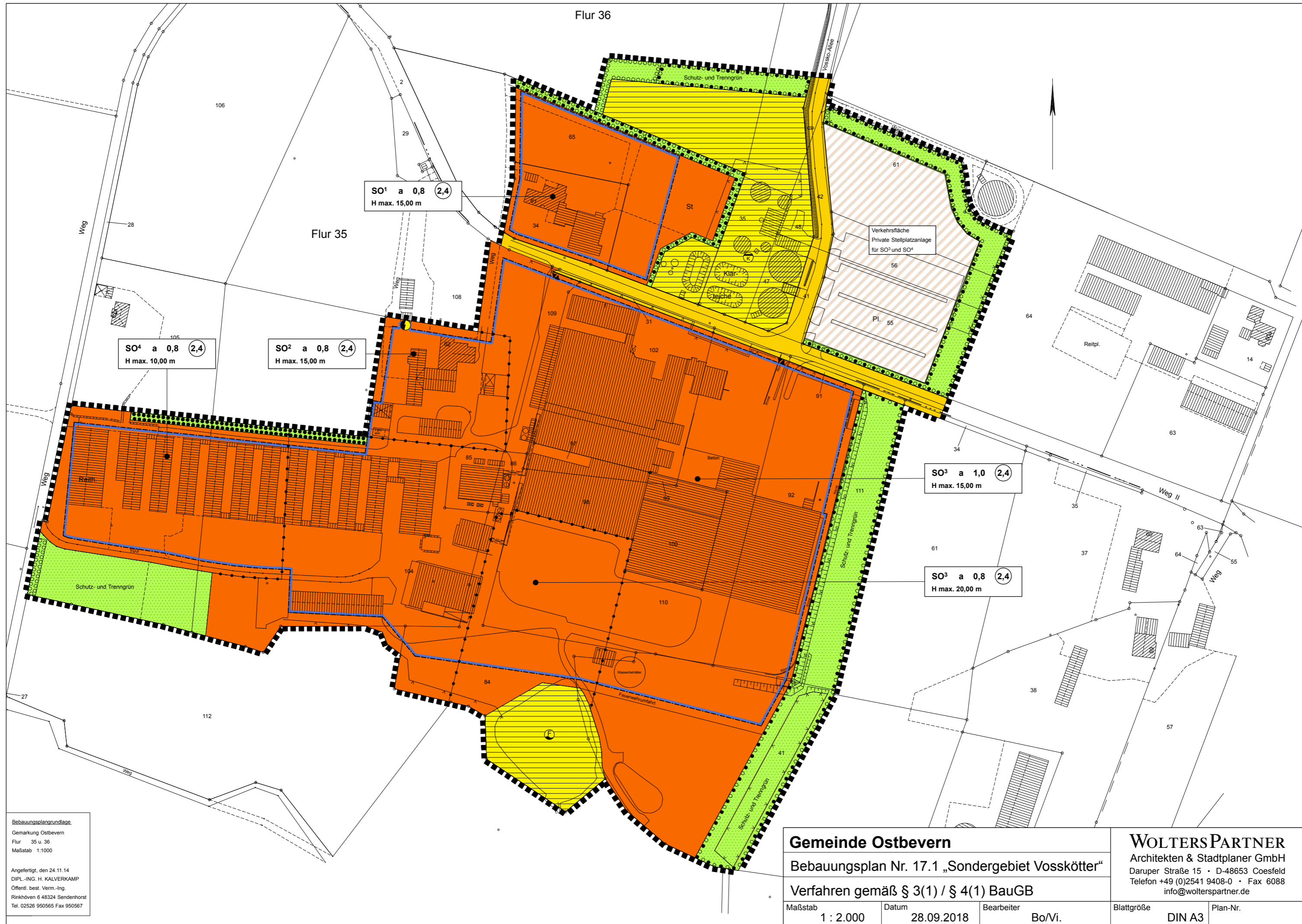
Bürgermeister

Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Ostbevern, den \_\_\_\_.

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

Bürgermeister



Bebauungsplangrundlage  
 Gemarkung Ostbevern  
 Flur 35 u. 36  
 Maßstab 1:1000  
  
 Angefertigt, den 24.11.14  
 DIPL.-ING. H. KALVERKAMP  
 Öffentl. best. Verm.-Ing.  
 Rinkhöven 6 48324 Sendenhorst  
 Tel. 02526 950565 Fax 950567

**Gemeinde Ostbevern**

Bebauungsplan Nr. 17.1 „Sondergebiet Vosskötter“

Verfahren gemäß § 3(1) / § 4(1) BauGB

Maßstab  
1 : 2.000

Datum  
28.09.2018

Bearbeiter  
Bo/Vi.

**WOLTERS PARTNER**

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

Blattgröße  
DIN A3

Plan-Nr.