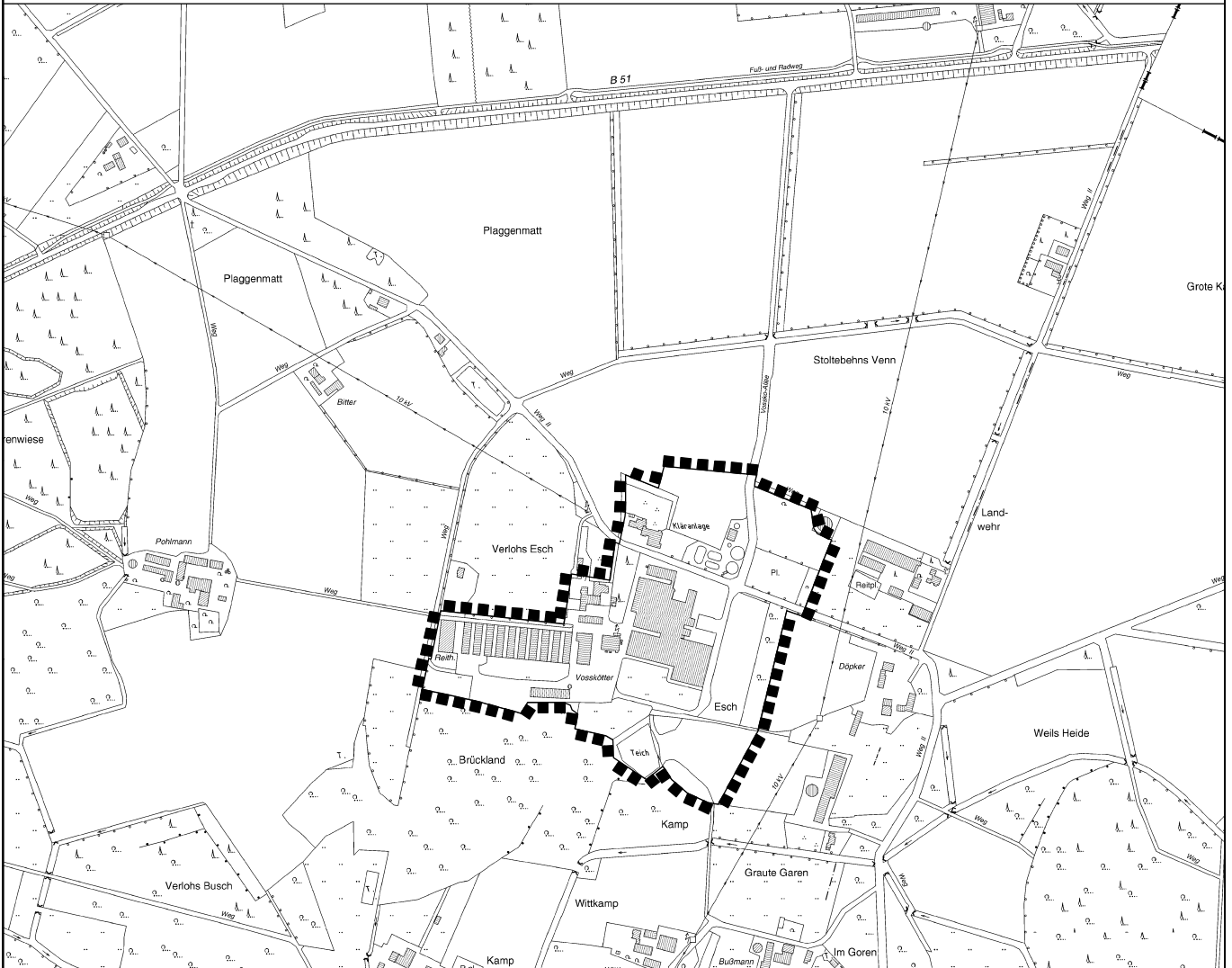


GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 17.1

"SONDERGEBIET VOSSKÖTTER"

NEUAUFSTELLUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

| | | | |
|------------------|------------|---------------------------------|--|
| DATUM | 16.10.2018 | Verfahren § 3(2) / § 4(2) BauGB | |
| PL ^{GR} | 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

SO¹-SO⁴

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

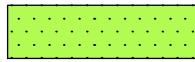


Regenrückhaltebecken



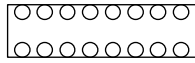
Abfall

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

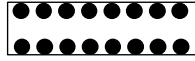


Private Grünfläche

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

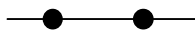


Maßnahmen, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

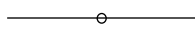


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St

Stellplätze

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Vorhandene Flurstücksgrenze

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 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher - IStr 2xv (60/80, 80/100, 100/150):

| | |
|--------------------|---------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus spec. | Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |

Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16:

| | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Eberesche |
| Quercus robur | Eiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

| | |
|-----------------|--------------------|
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Viburnum opulus | Schneeball |

- 4.2 Auf den mit **M** gekennzeichneten Flächen sind zusätzlich alle 10 m Bäume I. Ordnung (Pkt. 4.1) zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation verschiebbar.

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, Würsterei, 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 ATTLASTEN

Weder das Kataster des Kreises über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten 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.
, 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 __.__.____

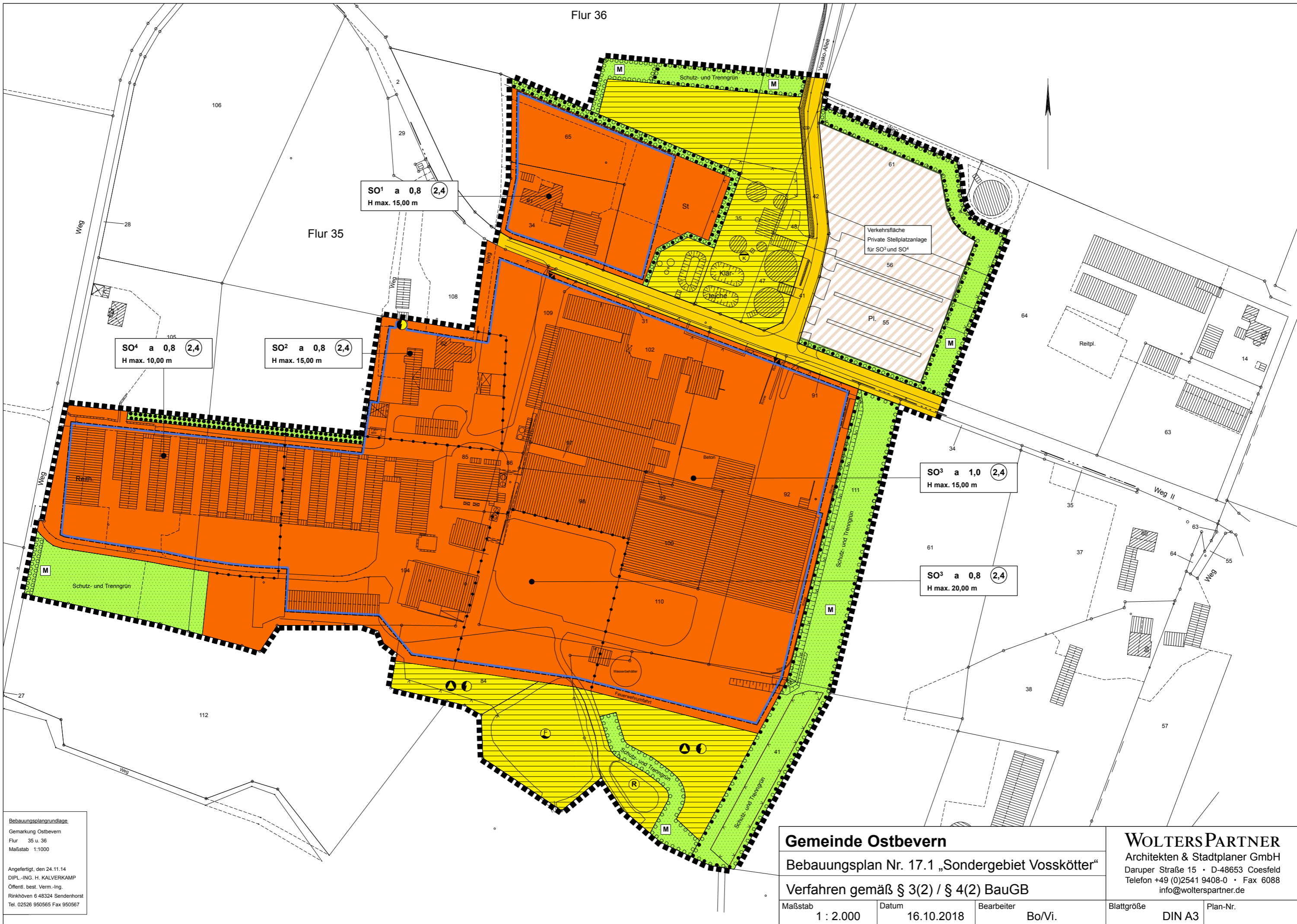
Bürgermeister

Schritfführer

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



SO¹ a 0,8 (2,4)
H max. 15,00 m

SO⁴ a 0,8 (2,4)
H max. 10,00 m

SO² a 0,8 (2,4)
H max. 15,00 m

SO³ a 1,0 (2,4)
H max. 15,00 m

SO³ a 0,8 (2,4)
H max. 20,00 m

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(2) / § 4(2) BauGB

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

Maßstab 1 : 2.000 Datum 16.10.2018 Bearbeiter Bo/Vi.

Blattgröße DIN A3 Plan-Nr.