

Bebauungsplangrundlage:
Gemarkung Ostbevern
Flur 35 u. 36
Maßstab 1:1000

Angefertigt, den 24.11.14
Dipl.-Ing. H. KALVERKAMP
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Rinkhöfen 6 48324 Sendenhorst
Tel. 02526 950565 Fax 9500567

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- GI Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

- (2,4) Geschosflächenzahl
- 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

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - Private Stellplatzanlage
- Zu- und Abfahrt

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

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Kläranlage
- 10 kV Übergabestation Vossköter
- Feuerlöschteiche
- Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche

FLÄCHEN 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 Bepflanzungen
- 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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 38 Vorhandene Flurstücknummer
- 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).
 Planzeichenerverordnung 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 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gemeindeförderungsgesetz (GFöG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 656), 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.
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.
 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

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)
 In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilflächen (TF 1-6) sind gem. § 1 (4) BauNVO nur Anlagen und Betriebe zulässig, die die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskategorie LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006) am Tag und in der Nacht nicht überschreiten.
- | Teilfläche | LEK in dB Tag (06.00 – 22.00 Uhr) | LEK in dB Nacht (22.00 Uhr – 06.00) |
|------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| TF 1 | 65 | 50 |
| TF 2 | 65 | 50 |
| TF 3.1 | 65 | 50 |
| TF 3.2 | 65 | 50 |
| TF 4.1 | 65 | 50 |
| TF 4.2 | 65 | 50 |
| TF 5.1 | 65 | 50 |
| TF 5.2 | 65 | 50 |
| TF 6 | 65 | 50 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006).

- Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig; ausgenommen hiervon sind Verkaufsstellen von im Plangebiet ansässigen Produktionsbetrieben, die eine Verkaufsfläche von 100 qm nicht überschreiten.
- Die gem. § 8 (3) Nr. 1 und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig; ausgenommen hiervon sind die Teilflächen TF 2 und TF 3.2.

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

- Gebäudehöhe: Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe sind 57,58 m ü. NN.
 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. Die technische Erfordernis ist im Rahmen der Genehmigung nachzuweisen.

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

- Im festgesetzten Industriegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelingen von mehr als 50 m zulässig.

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgeländebelagten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
 Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
 Bäume I. Ordnung - Hst. Stk. 14/16:
 Acer platanoides, Sorbus
 Acer pseudoplatanus, Bergahorn
 Fraxinus excelsior, Eberesche
 Quercus robur, Eiche
 Tilia cordata, Tilia
 Blüme I. Ordnung - Hst. Stk. 14/16:
 Acer platanoides, Sorbus
 Acer pseudoplatanus, Bergahorn
 Fraxinus excelsior, Eberesche
 Quercus robur, Eiche
 Tilia cordata, Tilia
 Vitis rotundifolia, Weinrebe
- Auf dem 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.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN (gem. § 9 (1a) BauGB)

- Die externen Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzstreifen) nordwestlich des Plangebietes in der Gemarkung Ostbevern, Flur 36, Flurstück 68 (bzw. werden dem im Rahmen der 5. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 verursachten Eingriff als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet. Es handelt sich um die erfolgte Erweiterung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnhaus, Wursterei, zugehörige Räucher-, Verpackung“ (hier: GE-TF2).

Die externe Ausgleichsmaßnahme (Uferandstreifen) in der Gemarkung Ostbevern, Flur 9, Flurstück 73 wird dem im Rahmen der 5. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 verursachten Eingriff als Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche zugeordnet. Es handelt sich um die erfolgte Änderung bzw. Erweiterung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Produktion Lebensmittel, Tiefkühllager, Verwaltung, Technik“ (hier: GI, GI-TF 5.1, GI-TF 6).

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen. 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

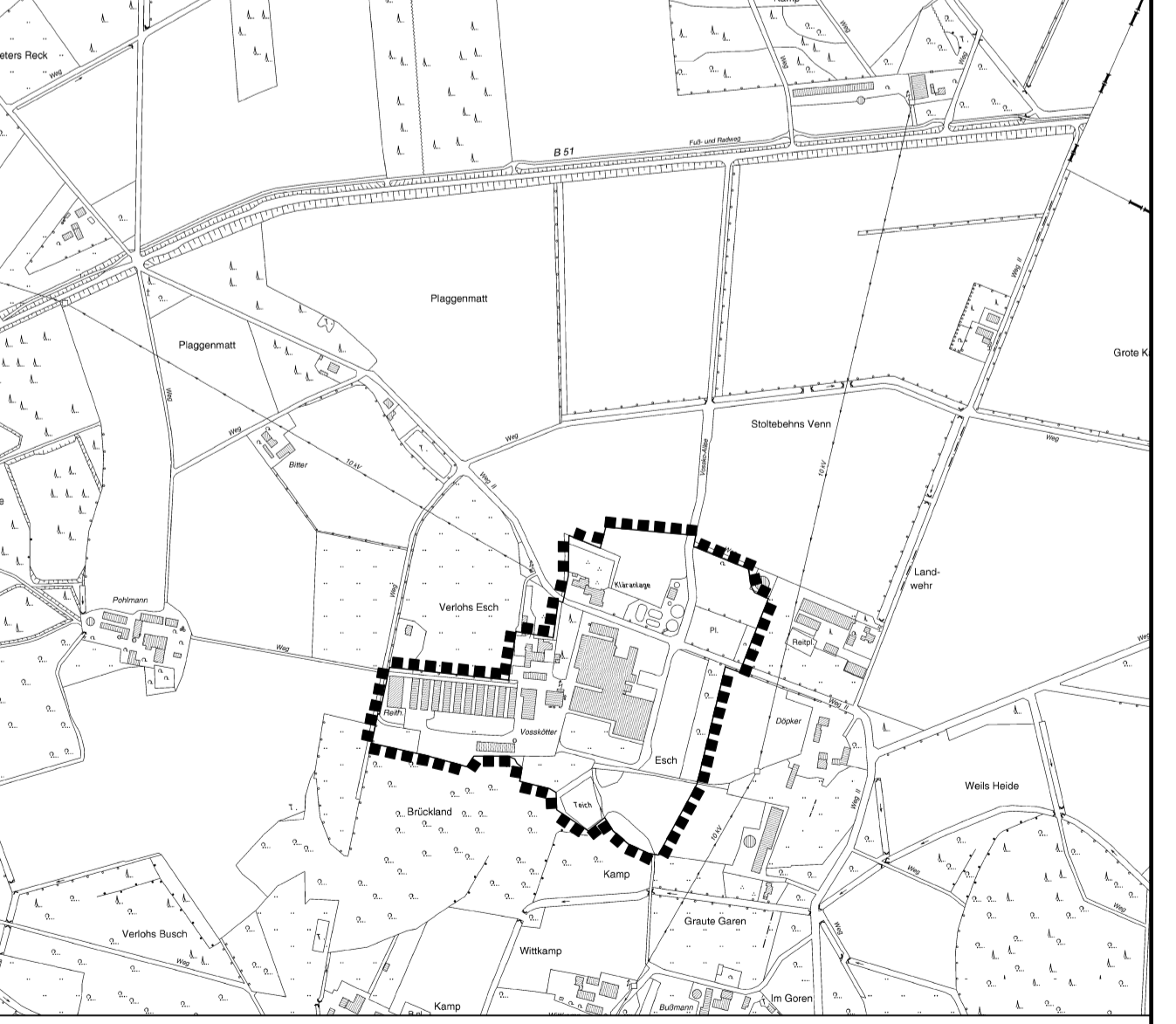
HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelruine aber auch Veränderungen und Verfallungen 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).
- 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 unbauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.
- IMMISSIONSSCHUTZ GERÜCHE**
Gerüche 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.
- ALTLASTEN**
Weder das Kataster des Kreises über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagungen, Altlastorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet und im Untersuchungsgebiet der Umweltpflicht. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen begründen.
- 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 Kläranlage stellen die Löschwasser Versorgung von 3.200 Liter/Min für 2 Stunden sicher.
- ARTENSCHUTZ**
Bauzeitausschluss „Brutvogelschutz von Feldvögeln“ (15.3. bis 30.8.1.) in der Zeit von Mitte März bis Ende August dürfen zum Schutz von brütenden Feldvögeln keine Bauarbeiten durchgeführt werden.
- 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 Verwaltungsbereitschaft des Rathauses der Gemeinde Ostbevern, Erbstorfenstraße 2, 48346 Ostbevern, Zimmer 3 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- QUATACHERLICHE UNTERSUCHUNGEN**
Dem Bebauungsplan liegen folgende Untersuchungen zugrunde:
 1. ökon GmbH: Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1), Münster Dezember 2015
 2. ökon GmbH: Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1), Münster März 2019
 3. Richters & Hüls: Schalltechnisches Gutachten, Ahaus, Oktober 2007
 4. Richters & Hüls: Schalltechnisches Gutachten, Ahaus, Oktober 2015
 5. Richters & Hüls: Schalltechnisches Gutachten, Ahaus, September 2019

GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 17.2

"VOSSKO" Vorentwurf



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000	
DATUM	08.05.2020
PL ^{OR}	129 x 60
BEARB.	VI/Bo
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG

