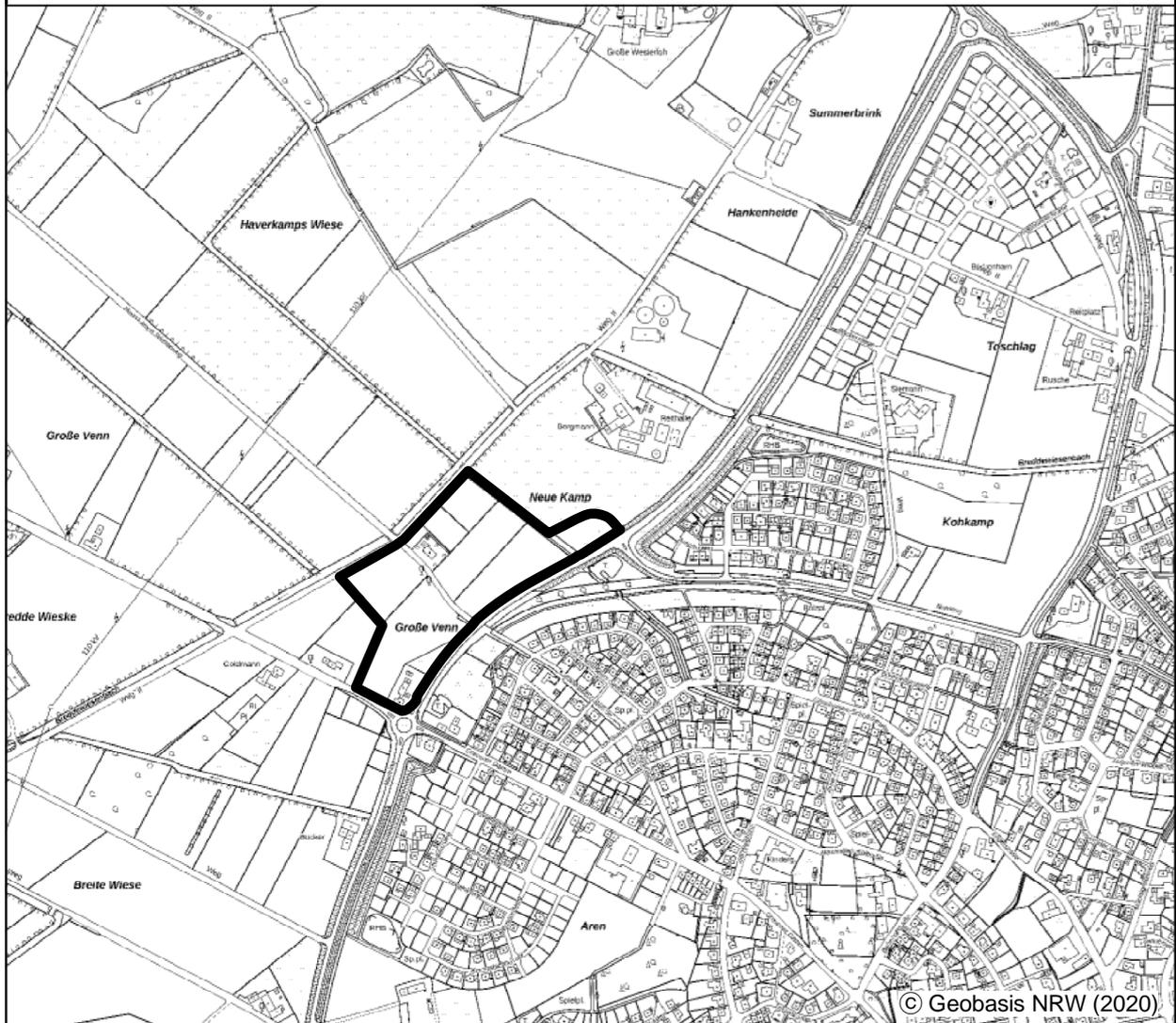


# Gemeinde Ostbevern

## Bebauungsplan Nr. 58

### „Gewerbegebiet West“



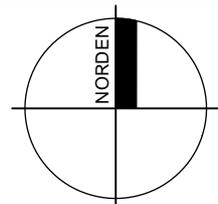
Planübersicht 1 : 10.000

Stand 12.02.2021

Bearb. VI. / Bo

Plangröße 82 x 106

Maßstab 1 : 1.000



Planbearbeitung:

**WP/WoltersPartner**  
Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100  
stadtplaner@wolterspartner.de

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- |  |   |
|--|---|
|  MI | Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1   |
|  GE | Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2 |

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

- |   |   |
|---|---|
|  3,0 | Geschoßflächenzahl  |
| 0,6   | Grundflächenzahl  |
| II  | Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  |
| H max:  | Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau<br>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 |
| o | Offene Bauweise   |

 Baugrenze

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

- |   |  |
|---|--|
|  | Straßenverkehrsfläche  |
|  | Straßenbegrenzungslinie  |
|  | Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung<br>Zweckbestimmung: |
| < F + R >   | Fußweg / Radweg  |

#### EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- |   |  |
|---|--|
|  | Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung<br>Zweckbestimmung: |
| RRB   | Regenrückhaltebecken   |
|  | Schmutzwasserpumpwerk  |

Planzeichenerläuterung - Entwurf

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

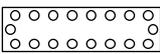
 Öffentliche Grünfläche

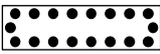
**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT , DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

 Fläche für die Wasserwirtschaft

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

 Zu erhaltende Einzelbäume

 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

**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 Flächen zugunsten der Versorgungsträger

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**

 Wasserflächen gem. § 31 WHG

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

 Flurgrenze

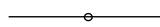
Flur 10 Flurnummer

 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

52.129 Bestandhöhen in Meter ü. NHN

 geplante Kanaldeckelhöhen in Meter ü. NHN

 vorhandene Leitungen

 Flurstücksgrenze

123 Flurstücksnummer

 Gebäude mit Hausnummer

Festsetzungen - Entwurf

## TEXT

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 6 und 9 BauNVO)
  - 1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
    - 1.1.1 In den festgesetzten Mischgebieten sind die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
    - 1.1.2 Ausnahmsweise zugelassen werden können: Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben bzw. zulässigen das Wohnen nicht wesentlich störenden produzierenden Gewerbebetrieben, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, das Ladenlokal dem Produktionsbetrieb räumlich zugeordnet und die Verkaufsfläche dem Produktionsbetrieb nach Fläche und Umsatz deutlich untergeordnet ist. Diese Voraussetzungen liegen i.d.R. nur dann vor, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Produktionsbetriebsfläche ausmacht.
    - 1.1.3 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig.
    - 1.1.4 Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
    - 1.2.1 Die Gewerbegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 659) gegliedert und eingeschränkt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
    - 1.2.2 GE 1:  
In den mit GE 1 gekennzeichneten Flächen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I - VI (Ifd. Nr. 1 – 199) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.  
  
Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161 - 199) oder in ihrem Emissionsverhalten vergleichbare Anlagen und Betriebe zugelassen werden, sofern die Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen, die die vom Betrieb ausgehenden Emissionen so begrenzen, dass diese die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
    - 1.2.3 GE 2:  
In den mit GE 2 gekennzeichneten Flächen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I - VII (Ifd. Nr. 1 – 221) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.  
  
Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 200 - 221) oder in ihrem Emissionsverhalten vergleichbare Anlagen und Betriebe zugelassen werden, sofern die Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen, die die vom Betrieb ausgehenden Emissionen so begrenzen, dass diese die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
  - 1.2.4 Die im Gewerbegebiet gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.2.5 Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, sind unzulässig.
  - 1.2.6 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (5) BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.
  - 1.2.7 Ausnahmsweise zugelassen werden können: Verkaufsflächen von produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, das Ladenlokal dem Produktionsbetrieb räumlich zugeordnet und die Verkaufsfläche dem Produktionsbetrieb nach Fläche und Umsatz deutlich untergeordnet ist. Diese Voraussetzungen liegen i.d.R. nur dann vor, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Produktionsbetriebsfläche ausmacht.
  - 1.2.8 Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, sind unzulässig.

## Festsetzungen - Entwurf

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.
- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, sonstige technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

- 3.1 In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Die erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW sind einzuhalten.

### 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN-EINHEITEN IN WOHN-GEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Im Mischgebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### 5. AUSSCHLUSS VON GARAGEN, STELLPLÄTZEN UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (auch genehmigungsfreie) sind innerhalb der 20 m breiten Fläche zwischen dem „Nordring“ und den festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zulässig.

### 6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind naturnah und strukturreich mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu gestalten.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen ist im Gewerbegebiet je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualität:

Bäume I. und II. Ordnung – HAST, StU 16/18

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Ahornblättrige Platane | Platanus acerifolia |
| Feldahorn              | Acer campstre       |
| Hainbuche              | Carpinus betulus    |
| Spitzahorn             | Acer platanoides    |
| Winterlinde            | Tilia cordata       |

- 7.2 Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend in einem Pflanzabstand von 1x1 m mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

### 1. EINFRIEDUNGEN

Zur Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind innerhalb des Plangebietes nur Hecken aus heimischen, ortstypischen Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Zäune sind in der Höhe der Einfriedung auf der von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Seite hinter den Hecken zulässig.

### 2. WERBEANLAGEN

Material, Farbe und Schriftgröße des Werbeträgers sind auf den Charakter des Gebäudes anzupassen.

Bewegliche und blinkende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in grellen, aufdringlichen Signalfarben sind unzulässig.

Selbstleuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, sofern sie dezent gehalten sind und keine abstrahlende Wirkung auf die Umgebung haben.

Die zulässige Länge der Werbeanlage darf maximal ein Drittel der Fassadenlänge betragen.

Werbeträger, die rechtwinklig zur Gebäudeseite angebracht werden, dürfen nicht mehr als 0,75 m von der Fassade abstehen und ihre Werbefläche nicht mehr als 0,75 m<sup>2</sup> umfassen.

Freistehende Werbeanlagen sind dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 5 m und einer Breite von 4 m nicht überschreiten und ihre Werbefläche nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> umfasst.

Beleuchtete, freistehende Werbeanlagen sind grundsätzlich unzulässig.

## HINWEISE

1. **ARTENSCHUTZ**  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG ein Schnitt bzw. die Entfernung von Gehölzen nur zwischen dem 01.10 und dem 28.02 eines jeden Jahres zulässig. Zudem sind die Bauarbeiten des Regenrückhaltebeckens aus artenschutzrechtlichen Gründen auf den Zeitraum zwischen dem 01.07 und den 28.02 eines jeden Jahres begrenzt. Eine Entfernung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit ist nur möglich, wenn der gutachterliche Nachweis erbracht werden kann, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auch innerhalb der Brutzeit sicher ausgeschlossen werden können.
2. **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).  
  
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.  
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
3. **ALTLASTEN**  
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
4. **KAMPFMITTEL**  
Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
5. **ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ UND RÜCKSTAUSICHERUNG**  
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage sind, schützen.  
Gem. der Entwässerungssatzung der Gemeinde Ostbevern hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.
6. **DACHBEGRÜNUNG / PHOTOVOLTAIKANLAGEN**  
Im Sinne des Klimaschutzes sollen die Dächer der Gebäude im Plangebiet begrünt oder durch Photovoltaikanlagen genutzt werden. Im Rahmen der Grundstückskaufverträge werden mit den Bauherren entsprechende privatrechtliche Regelungen getroffen.
7. **REGENWASSERNUTZUNG**  
Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Niederschlagswasser sollen im Plangebiet durch die Bauherren Zisternen (Fassungsvermögen mind. 5.000 Liter) zur Nutzung des Niederschlagswassers angelegt werden. Im Rahmen der Grundstückskaufverträge werden mit den Bauherren entsprechende privatrechtliche Regelungen getroffen.
8. **EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**  
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Gemeinde Ostbevern, Fachbereich III / Ortsplanung, Am Rathaus 1, 48346 Ostbevern eingesehen werden.
9. **ENERGIEEFFIZIENZ UND KLIMASCHUTZ**  
Im Jahr 2011 wurde das „Integrierte Klimaschutzkonzept der Gemeinde Ostbevern“ erstellt. Bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen sind daher die Klimaziele der Gemeinde Ostbevern anzustreben. Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Leitziele des Klimaschutzkonzeptes empfohlen.