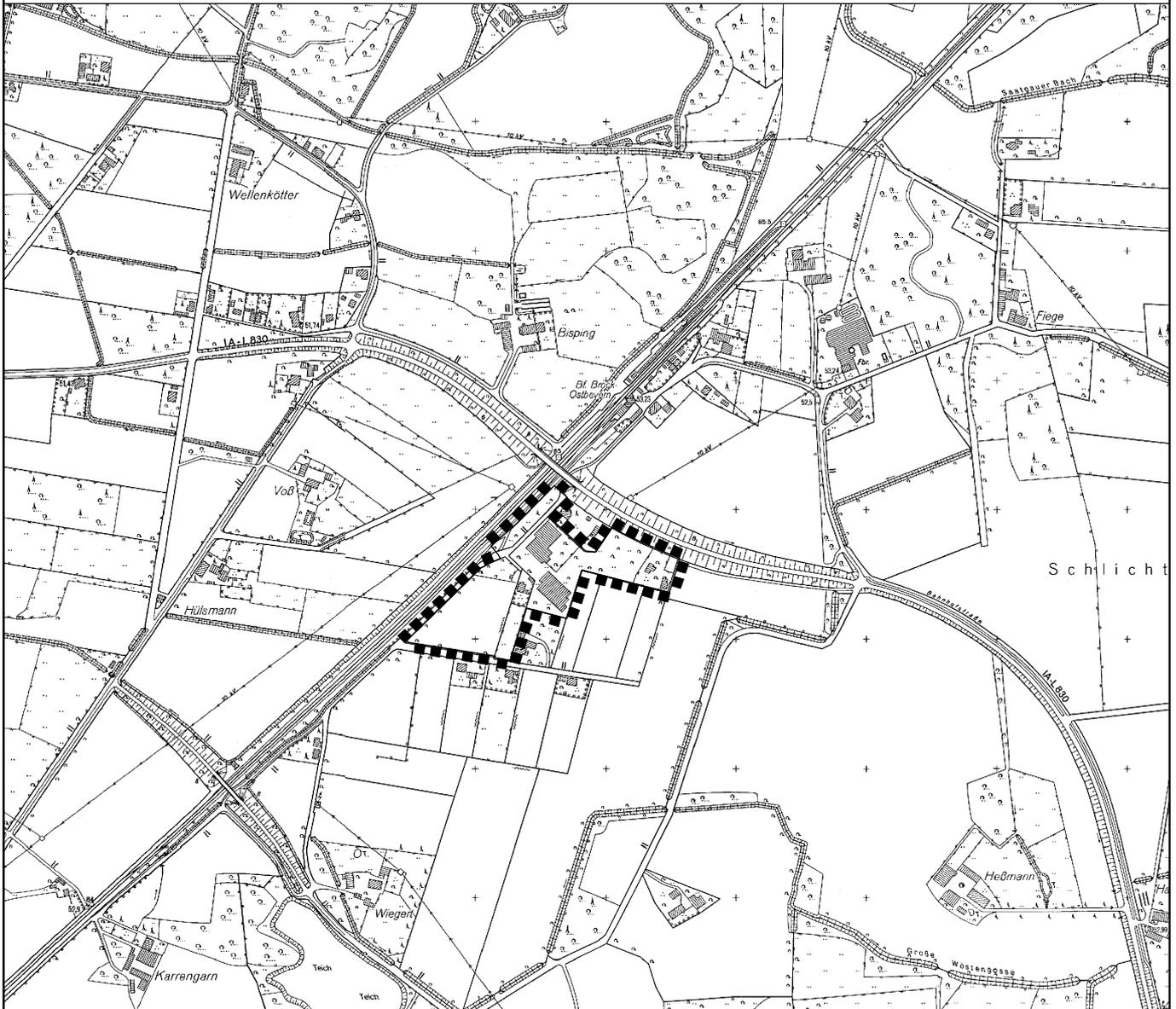


# GEMEINDE OSTBEVERN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 47

### "KASEINWERK" - 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



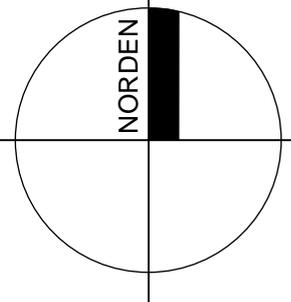
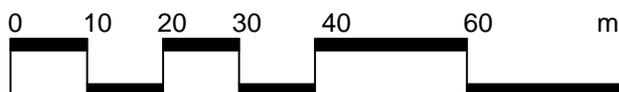
#### PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM 06.02.2014

PL<sup>GR</sup> 57 x 110

BEARB. Vi. / Bo

M. 1 : 1.000



BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

**WOLTERS PARTNER**

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

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

 SO	Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (2) BauNVO, siehe Planeintrag und textliche Festsetzung Nr. 1
SO*/SO**	siehe Planeintrag und textliche Festsetzung Nr. 1

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

III	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß (siehe Planeintrag überbaubare Fläche)
a	Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
0,4	Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

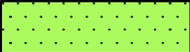
### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

 Baugrenze

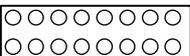
### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
	- Private Stellplatzfläche

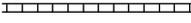
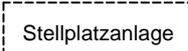
### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Private Grünfläche "Aktionsfläche"
---	------------------------------------

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

	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Zu erhaltende Einzelbäume
	Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
	Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
-  Kennzeichnung der von Lärmeinwirkung betroffenen Fassaden, mit Angabe der Lärmpegelbereiche, siehe textl. Festsetzung Nr. 5
-  Lärmschutzwand-/wall H. = 3,0 m
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauNVO
-  Stellplatzanlage Fläche für Stellplätze

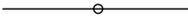
## KENNZEICHNUNG gem. § 9 (5) BauGB

-  Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

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

-  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

## BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

-  Vorhandene Flurstücksgrenze
- 34 Vorhandene Flurstücksnummer
-  Vorhandene Gebäude
-  Teich für die Löschwasserversorgung (hinweislich)

# TEXT

## 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 Sonstiges Sondergebiet „Freizeit- und Tagungszentrum denkmalgeschütztes ehemaliges Kaseinwerk“

Zweckbestimmung: Das Sonstige Sondergebiet „Freizeit- und Tagungszentrum denkmalgeschütztes ehemaliges Kaseinwerk“ dient der Unterbringung eines Landhotels mit gastronomischen Nutzungen und zugeordneten Seminar- und Tagungsräumen.

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gastronomiebetriebe
- Räume und Gebäude für Tagungs- und Seminarzwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Innerhalb der mit SO \* gekennzeichneten Flächen sind abweichend davon die sonst zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Innerhalb der mit SO \*\* gekennzeichneten Flächen sind abweichend davon die sonst zulässigen Gastronomiebetriebe sowie Räume und Gebäude für Tagungs- und Seminarzwecke ausgeschlossen.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 zulässig.

### 3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Auf dem Grundstück ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist aufgrund der bestehenden und zu erhaltenden Bausubstanz zulässig.

### 4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB )

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der L 830 und der Bundesbahnstrecke werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden sind in der Planzeichnung mit  gekennzeichnet.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrundegelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

In den Lärmpegelbereichen V, VI und VII betragen die erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile für Übernachtungsräume im Gästehaus und für Büroräume:

Lärmpegelbereich V	
Übernachtungsräume im Gästehaus	erf. R'w <sub>res</sub> = 45 dB
Büroräume	erf. R'w <sub>res</sub> = 40 dB

Lärmpegelbereich VI	
Übernachtungsräume im Gästehaus	erf. R'w <sub>res</sub> = 50 dB
Büroräume	erf. R'w <sub>res</sub> = 45 dB

Lärmpegelbereich VII	
Übernachtungsräume im Gästehaus	erf. R'w <sub>res</sub> = --
Büroräume	erf. R'w <sub>res</sub> = 50 dB

An der mit Lärmpegelbereich VII gekennzeichneten, der DB-Strecke zugewandten Fassade, ist die Anordnung von Übernachtungsräumen ausgeschlossen.

Sofern in den festgesetzten Sondergebieten nichts anderes ausgewiesen ist, gilt der Lärmpegelbereich III.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen sind Bäume I. Ordnung aus bodenständigen Arten zu verwenden.
- 6.2 Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind mit bodenständigen Gehölzen flächendeckend zu begrünen.
- 6.3 Die festgesetzten und anzupflanzenden Einzelbäume sowie die Flächen zur Anpflanzung und mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- 6.4 Auf der Stellplatzanlage ist je angefangener 3 Stellplätze ein bodenständiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

## **7 AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

(gem. § 9 (1a) BauGB)

Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen im Öko-Pool „Beverland“ werden dem durch die Planung verursachten Eingriff entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs anteilmäßig als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

# **RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), 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 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), 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.

**Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) 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.

# HINWEISE

## 1. BODENUNTERSUCHUNG / SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG / ARTENSCHUTZRECHTLICHE STELLUNGNAHME

Dem Bebauungsplan liegen folgende Untersuchungen zugrunde:

- Bodenuntersuchung: Umweltlabor ACB: Bericht zur den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen ehem. Kaseinwerk, Schlichtenfeld 22, Ostbevern-Brock. Münster, 04.11.2005 und Gutachten zu ergänzenden Boden- und Altlastenuntersuchungen – Ehemaliges Kaseinwerk, Keyfläche 50445, 50446, 50447, Münster, 12.12.2007 und 07.02.2008.
- Schalltechnische Untersuchung: Planungsbüro Lärmschutz Altenberge: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ in der Gemeinde Ostbevern. Münster, Dezember 2005, Oktober 2007 und Januar 2014.
- Artenschutzgutachten: Landschaftsökologie & Umweltplanung Wittenborg: Ergänzende artenschutzrechtliche Stellungnahme – Zauneidechse / Fledermäuse – zur Artenschutzprüfung „Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ 2. Änderung und Erweiterung Gemeinde Ostbevern, Hamm 29.01.2014

Für die Flurstücke 34 (neu: 126) und 89 (neu: 122,123, 124 und 125) gelten folgende Hinweise:

- Bei allen Baumaßnahmen, einschließlich Abbruch- und Erdbaumaßnahmen, ist zur Klärung der Entsorgungswege das Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf im Vorfeld zu beteiligen.
- Vor Nutzung des Flurstückes 89 (neu: 122,123, 124 und 125) sind alle sich dort (insbesondere in den ehemaligen Lagerhallen) befindenden Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine gutachterliche Beurteilung der von Abfällen freigeräumten Bereiche hinsichtlich möglicher Bodenkontaminationen ist durchzuführen. Die Nachweise sind dem Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf vorzulegen.

## 2. BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für die Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1.600 l/min für die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen. Von dieser Menge werden 48 cbm/h von der Energieversorgung Ostbevern bereitgestellt. Die verbleibende Menge ist im Plangebiet über eine Teichanlage gesichert (s. Darstellung in der Planzeichnung). An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenschilder zu installieren.

## 3. KAMPFMITTELVORKOMMEN

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.

## 4. GÜLTIGKEIT BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehenden textlichen Festsetzungen und Hinweise gelten auch für diese Änderung und Erweiterung, soweit sie relevant sind und nicht ausdrücklich durch die vorliegende Änderung und Erweiterung aufgehoben werden.

## 5. 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.

## 6. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung potenzieller artenschutzrechtlicher Verbote sollten Abriss- und Fällarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (nicht zwischen dem 01.03. – 30.09.) erfolgen.

Rottbüsche

Bahnlinie Münster – Osnabrück

**SO gem. § 11 (2) BauNVO**

**a 0,4**  
Sonstiges Sondergebiet  
„Freizeit- und Tagungszentrum denkmalgeschütztes ehemaliges Kaseinwerk“

Zweckgebundene bauliche Anlage  
Poolballüberdachung  
H. max. 5,00 m

Zweckgebundene bauliche Anlage  
Remise mit Aufenthalt,  
Sanitäreanlage, Lager

**SO\*\* gem. § 11 (2) BauNVO**

**a 0,4**  
Sonstiges Sondergebiet  
„Freizeit- und Tagungszentrum denkmalgeschütztes ehemaliges Kaseinwerk“

**SO\* gem. § 11 (2) BauNVO**

**a 0,4**  
Sonstiges Sondergebiet  
„Freizeit- und Tagungszentrum denkmalgeschütztes ehemaliges Kaseinwerk“

Private Grünfläche

"Aktionsfläche für Teamtraining und Freizeit"

Private Grünfläche

"Aktionsfläche für Landwirtschaft und Freizeit"

FH. max. 15,00 m

FH. max. 15,00 m

FH. max. 9,50 m

H. max. 6,00 m

FH. max. 9,50 m

Graben (verrohrt)

<b>Gemeinde Ostbevern</b>		<b>WOLTERS PARTNER</b>	
Bebauungsplan Nr. 7 „Kaseinwerk - 2. Änd. und Erweiterung		Architekten & Stadtplaner GmbH	
Planstand: öffentliche Auslegung gem § 3(2) / § 4(2) BauGB		Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld	
Maßstab	Datum	Bearbeiter	Blattgröße
ohne	06.02.2014	Bo. / Vi.	Plan-Nr.