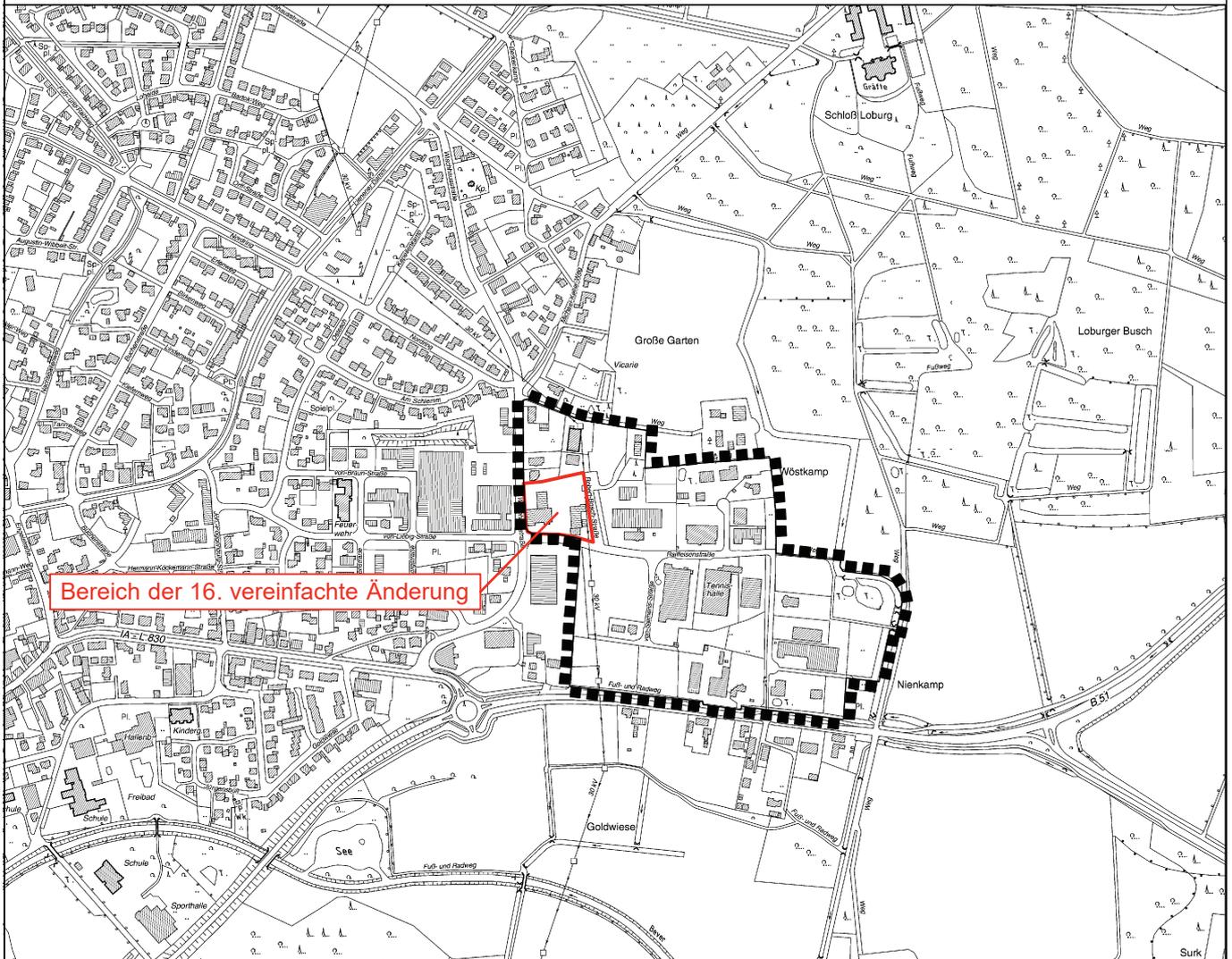


GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "GEWERBEGEBIET

ÖSTLICH DER WISCHHAUSSTRASSE“

16. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

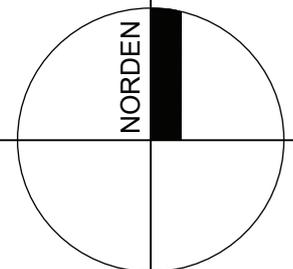
DATUM 07.01.2019

PL^{GR} 75 / 60

BEARB. Bo

M. 1 : 1.000

0 10 20 30 40 60 m



BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER

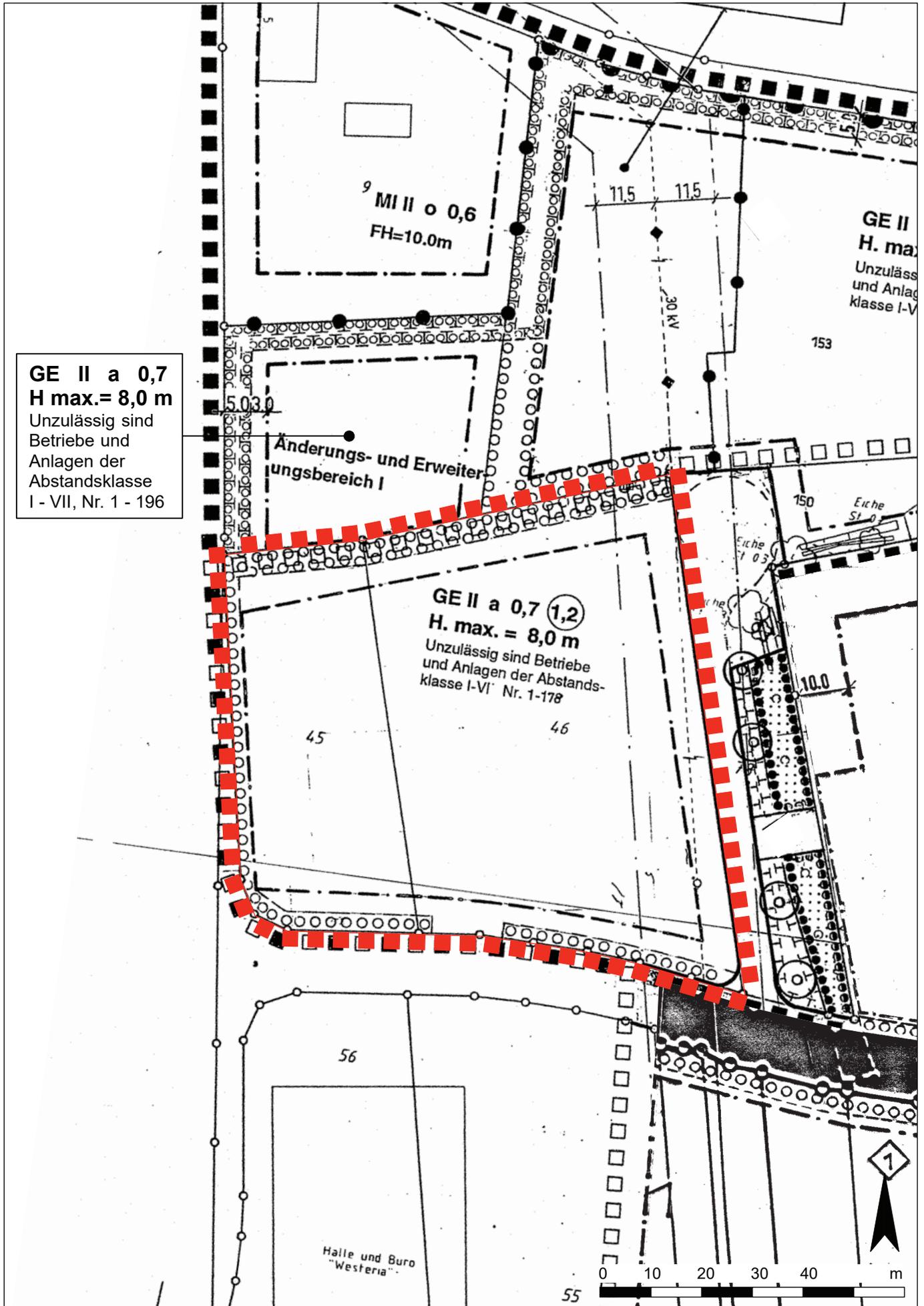
Architekten & Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld

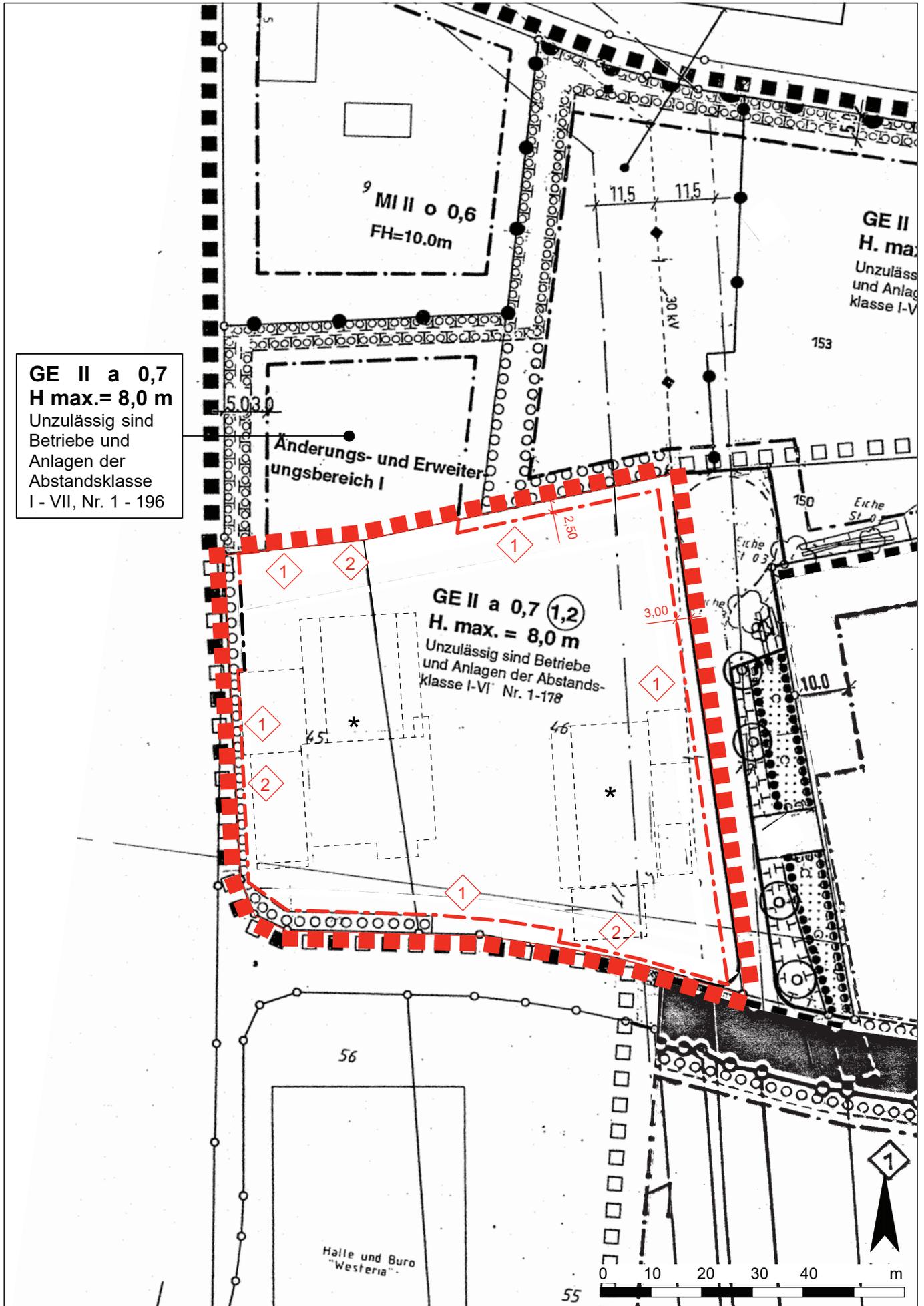
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100

info@wolterspartner.de

Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes



Planzeichnung der 16. Änderung - Entwurf



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

 Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,7 Grundflächenzahl

 Geschoßflächenzahl

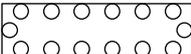
H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Oberkante zugeordnete Erschließungsanlage nach Angabe der Gemeinde, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

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

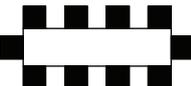
a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

 Baugrenze

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

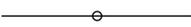
 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

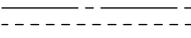
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN , HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

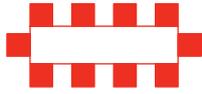
 Flurstücksgrenze

45 Flurstücksnummer

 vorhandenes Gebäude, nicht katasteramtlich eingemessen

 30 kV - Leitung, siehe Hinweis Nr. 6

FÜR DIE 16. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 16. vereinfachten Änderung

ERLÄUTERUNGEN

- 1 Erweiterung der überbaubaren Fläche
- 2 Reduzierung von „Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“
- 3 Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 10 d) zur Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB
- 4 Aufnahme des Hinweises Nr. 12 zum allgemeinen Artenschutz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Gem. § 1 (4) BauNVO

Industrie- und Gewerbegebiet, gegliedert und eingeschränkt gem. § 1 (4) BauNVO.

Das Industrie- und Gewerbegebiet wird nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1990 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1994 (MBI.NW Nr. 72)) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind.

Gem. § 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

2) Gem. § 1 (5) und (9) BauNVO

a) Im Bebauungsplan sind Massentierhaltungen entsprechend der lfd. Nummern 116 und 157 der Abstandsliste 1990 nicht zugelassen.

b) Im Plangebiet sind Einzelhandelnutzungen mit einer Verkaufsfläche von max. 700 qm im Einzelfall ausnahmsweise zulässig. Der Einzelhandel mit zentrentypischen Sortimenten ist ausgeschlossen.

Das sind :

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien	- Musikalien, Schallplatten usw.
- Schuhe und Lederwaren	- Radios, HiFi- Geräte, Fernseher
- Spielwaren und Sportartikel	- Schreibwaren und Bücher
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel	- Drogerieartikel und Arzneimittel
- Glaswaren und Porzellan	- Nahrungs- und Genußmittel

oder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Ortskernen angeboten werden.

Ausnahmsweise sind innenstadtrelevante Sortimente als Rand- oder Nebensortimente in einem Umfang von max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche zulässig.

3) Gem. § 16 (2) Nr. 4 und (6) BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB

a) Die Baukörperhöhe wird im Gewerbe- und Industriegebiet mit maximal 8,0 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante der zugeordneten fertigen Erschließungsstraße. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für Nebenanlagen (z.B. Silos, Förderbänder etc.) sowie technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) ist bis zu einer max. Baukörperhöhe von 18,0 m zulässig.

b) Eine Überschreitung der max. zulässigen Baukörperhöhe (8,0 m) kann für technische Anlagen (z.B. Antennenträger und Windkraftanlagen) ebenfalls bis max. 18,0 m Baukörperhöhe ausnahmsweise zugelassen werden.

c) Im Mischgebiet wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,0 m begrenzt.

d) Im Gewerbe- und Industriegebiet ist für eingeschossige Betriebsinhaberwohnhäuser bei einer Dachneigung von 38-45° eine max. Firsthöhe von 9,00 m zulässig

4) Gem. § 22 (4) BauNVO

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Es kann jedoch eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen oder aufgrund kleiner Grundstücksgrößen, grenzüberschreitende Bebauung von über 50 m Gebäudelängen zugelassen werden.

5) Gem. § 23 (5) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zugelassen.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO

- a) Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.
- b) Drainagen im Bereich der Gründungen mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation sind unzulässig. Grundwasserabsenkungen sind nur während der Bauzeit temporär zulässig.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Gegen das Abschwemmen von Schuttgütern in die Kanalisation sind geeignete Maßnahmen zu treffen (Schlammfang, Trennflächen, u.ä.).

8) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- a) Pro 5 Einstellplätze ist ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- b) 50 % der geschlossenen Fassadenteile von Betriebshallen sind mit Rankgewächsen (z.B. Wein, Knöterich Efeu) zu begrünen.
- c) Alle gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit zumindest 50 % bodenständigen Sträuchern und Bäumen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- d) 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 Gehölzen zu ersetzen.
- e) Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind befestigte Flächen für Zufahrten zulässig. Der festgesetzte Flächenanteil zur Begrünung muß jedoch eingehalten werden.
- f) Die Private Grünfläche südlich des Rückhaltebeckens ist flächendeckend mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Abweichend hiervon sind im östlichen Teilbereich ausschließlich bodenständige Sträucher anzupflanzen.

9) Gem. § 9 (1) Nr. 25 i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Alle gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden gemäß Pflanzschema begrünt und gestaltet.

10. Externe Ausgleichsfläche gem. § 9 (1a) BauGB

- a) Das für die 10. Änderung des Bebauungsplanes ermittelte Biotopwertdefizit wird dem Kompensationspool "Halstenbeck" (Gemarkung Ostbevern, Flur 44, Flurstück 27) zugeordnet.
- b) Das mit der 14. Änderung verbundene Biotopwertdefizit wird auf einer externen Fläche (Gemarkung Ostbevern, Flur 32, Flurstück 138 tlw.) kompensiert. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen werden dem mit dem Änderungspunkt 1 verbundenen Eingriff als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.
- c) Das mit der 14. Änderung verbundene Biotopwertdefizit wird auf einer externen Fläche im Öko-Pool „Halstenbeck“ kompensiert. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen werden dem mit dem Änderungspunkt 2 verbundenen Eingriff entsprechend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf anteilmäßig als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.
- 3** d) Das mit der 16. Änderung verbundene Biotopwertdefizit wird auf einer externen Fläche im Öko-Pool „Ostbevern“ kompensiert. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen werden dem mit dem Änderungspunkt 2 verbundenen Eingriff entsprechend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf anteilmäßig als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

HINWEISE

- 1) Für die Flächen zur Anpflanzung (vgl. Pkt. 6 der textlichen Festsetzungen) wird ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen. Danach ist die Bepflanzung innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. nach Beginn der Baumaßnahmen für die derzeit unbebauten Grundstücke durchzuführen. Die Bauabnahme soll die Realisierung der Pflanzmaßnahmen beinhalten.
- 2) Beleuchtungsanlagen und Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 51 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des StrWG NW und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde.
- 3) Entlang der B 51 dürfen über die im Plan dargestellten Anbindungen hinaus keine weiteren Ein- und Ausfahrten im Sinne des § 20 Straßenweggesetz (StrWG NW) hergestellt werden.
- 4) 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (2 Wochen vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, schriftlich mitzuteilen. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSCHG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 5) Es wird empfohlen, anfallende Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden, oder auf den privaten Grundstücken weitestgehend versickern zu lassen.
- 6) in dem beidseitig der 30kV Freileitung festgesetzten 11,5 m breiten Schutzstreifen sind bauliche Anlagen nur nach einer Einzelprüfung und Genehmigung durch die RWE Net zulässig.
- 7) Die vorhandenen Luftbilder lassen auf Teilflächen des Bebauungsplanes Kampfmittelbeeinflussung erkennen. Eine systematische Absuche auf Kampfmittel in den Teilbereichen ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahme erforderlich.
- 8) Bei der notwendigen Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe durch technisch erforderliche Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten) und Nebenanlagen, sowie durch technische Anlagen (.B. Antennenträger, Windkraftanlagen) über 20 m über Geländeoberfläche ist die Wehrbereichsverwaltung West (Postfach 301054, 40410 Düsseldorf) als militärische Luftfahrtbehörde zu beteiligen, um u.a. zu prüfen, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.
- 9) Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehenden textlichen Festsetzungen und Hinweise gelten auch für diese Änderung, soweit sie relevant sind und nicht ausdrücklich durch die vorliegende Änderung aufgehoben werden.
- 10) Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige 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 hier keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.
- 11) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Ostbevern, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen werden.
- 12) Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG ist eine Entfernung von Grünstrukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d. h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres, durchzuführen.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am __ . __ . ____ gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 16. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.

Dieser Beschluss ist am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostbevern, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am __ . __ . ____ beschlossen gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zur 16. Änderung des Bebauungsplanes zu geben.

Ostbevern, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.

Ostbevern, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.

Ostbevern, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am __ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ostbevern, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 16. Änderung des Bebauungsplanes am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ostbevern, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister