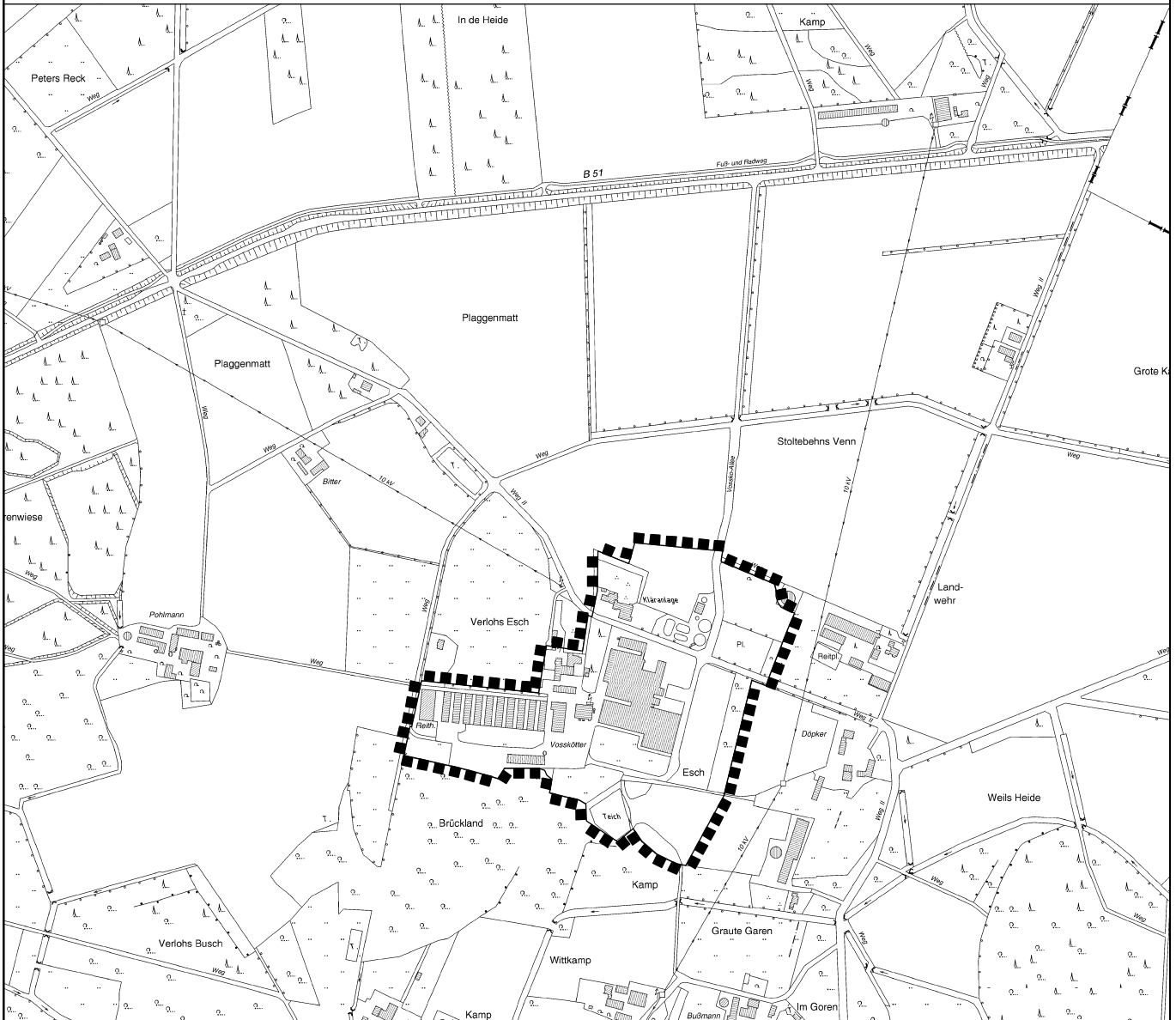


GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 17.2

"VOSSKO"



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	21.06.2021	
PL ^{GR}	129 x 60	
BEARB.	VI./Bo	
M.	1 : 1.000	

BÜRGERMEISTER

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

SO1 / SO2

Sonstiges Sondergebiet, 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



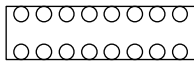
Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

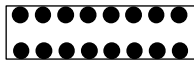


Private Grünfläche

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

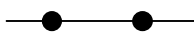
M

Maßnahmen, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2

SONSTIGE PLANZEICHEN

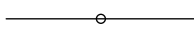


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

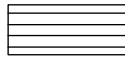
BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Vorhandene Flurstücksgrenze

38

Vorhandene Flurstücksnummer



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).

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 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), 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.

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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), 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**“ (SO 1)

Das Sonstige Sondergebiet (SO 1) dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen zur Produktion und Veredelung von landwirtschaftlichen Produkten.

Innerhalb des mit SO 1 gekennzeichneten Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe und Anlagen zur Produktion und Veredelung von landwirtschaftlichen Produkten
- Wurstereien und Räuchereien
- Anlagen zur Verpackung von Lebensmitteln
- Lagerhäuser und -plätze
- Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktionsbetrieben, die eine Verkaufsfläche von 150 qm nicht überschreiten
- Wohnhäuser für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit insgesamt maximal 3 Wohneinheiten

1.2 Sonstiges Sondergebiet „**Produktion und Veredelung landwirtschaftlicher Produkte**“ (SO 2)

Das Sonstige Sondergebiet (SO 2) dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen zur Produktion und Veredelung von landwirtschaftlichen Produkten.

Innerhalb der mit SO 2 TF 1 gekennzeichneten Teilfläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe und Anlagen zur Produktion und Veredelung von landwirtschaftlichen Produkten
- Lagerhäuser und -plätze (Tiefkühlager)
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktionsbetrieben, die eine Verkaufsfläche von 100 qm nicht überschreiten

Innerhalb der mit SO 2 TF 2 gekennzeichneten Teilfläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnhäuser für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit insgesamt maximal 3 Wohneinheiten
- Büronutzungen
- Lagerhäuser und -plätze
- Pferdestallungen

Innerhalb der mit SO 2 TF 3 gekennzeichneten Teilfläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Werkstätten
- Maschinenhäuser
- Blockheizkraftwerke
- Lagerhäuser und -plätze

Innerhalb der mit SO 2 TF 4 gekennzeichneten Teilfläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Reithallen und Pferdestallungen

1.3 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. Die technische Erfordernis ist im Rahmen der Genehmigung nachzuweisen.

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

- 3.1 Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

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

Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16:

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

- 4.2 Auf den mit M gekennzeichneten Flächen sind zusätzlich Bäume I. Ordnung (Pkt. 4.1) zu pflanzen. Die Pflanzung der Bäume erfolgt in einem Abstand von 10 x 10 m. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation verschiebbar.

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 GERÜCHE

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 ALTLASTEN

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 im Rathaus der Gemeinde Ostbevern, Am Rathaus 1, 48346 Ostbevern, Fachbereich Planen und Bauen 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. 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

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Ostbevern, 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

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

Planzeichnung

