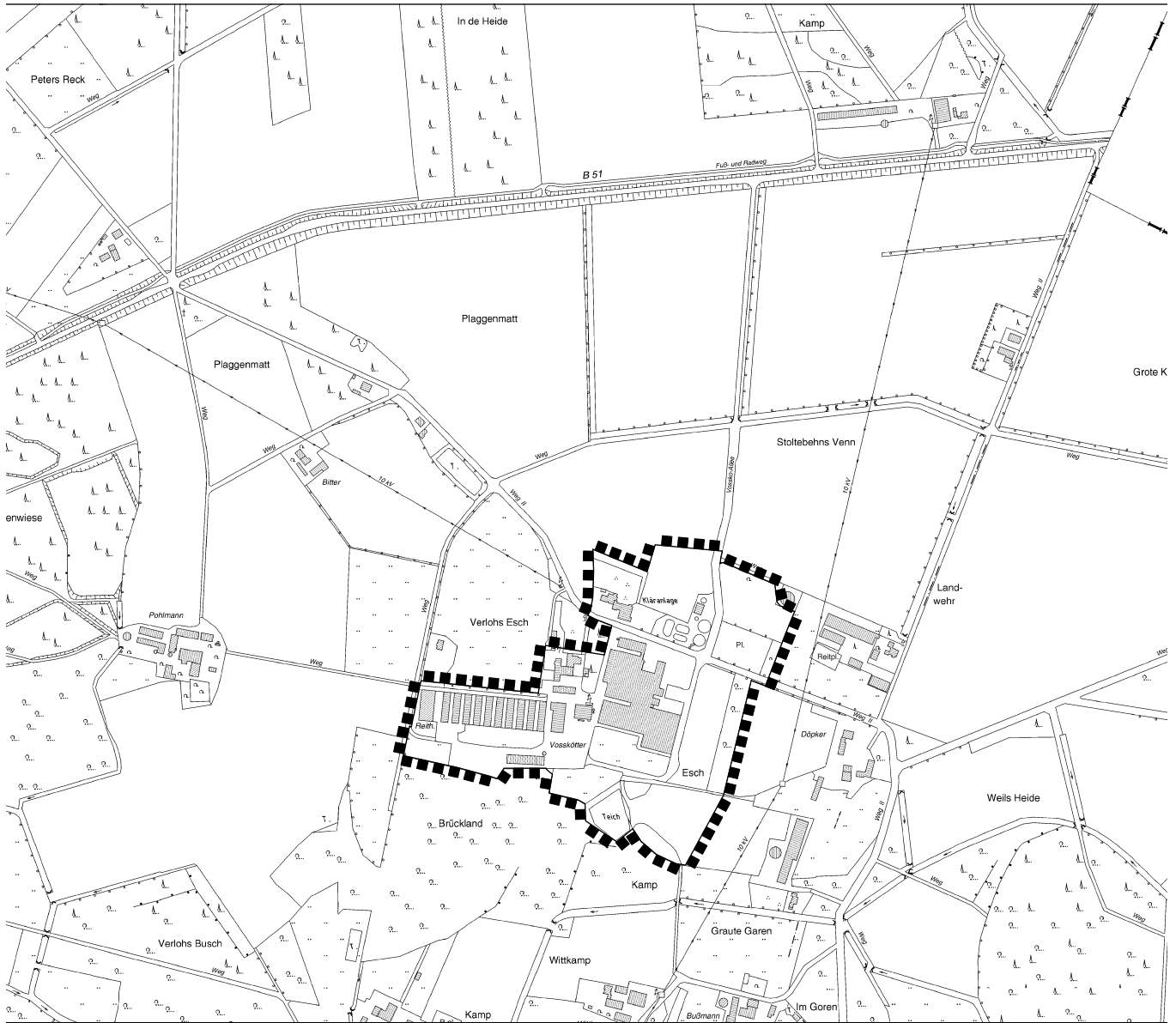


GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 17.2

"VOSSKO"



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

| | | |
|------------------|------------|--|
| DATUM | 31.05.2023 | |
| PL ^{GR} | 129 x 60 | |
| BEARB. | VI./Bo | |
| M. | 1 : 1.000 | |
| | | |

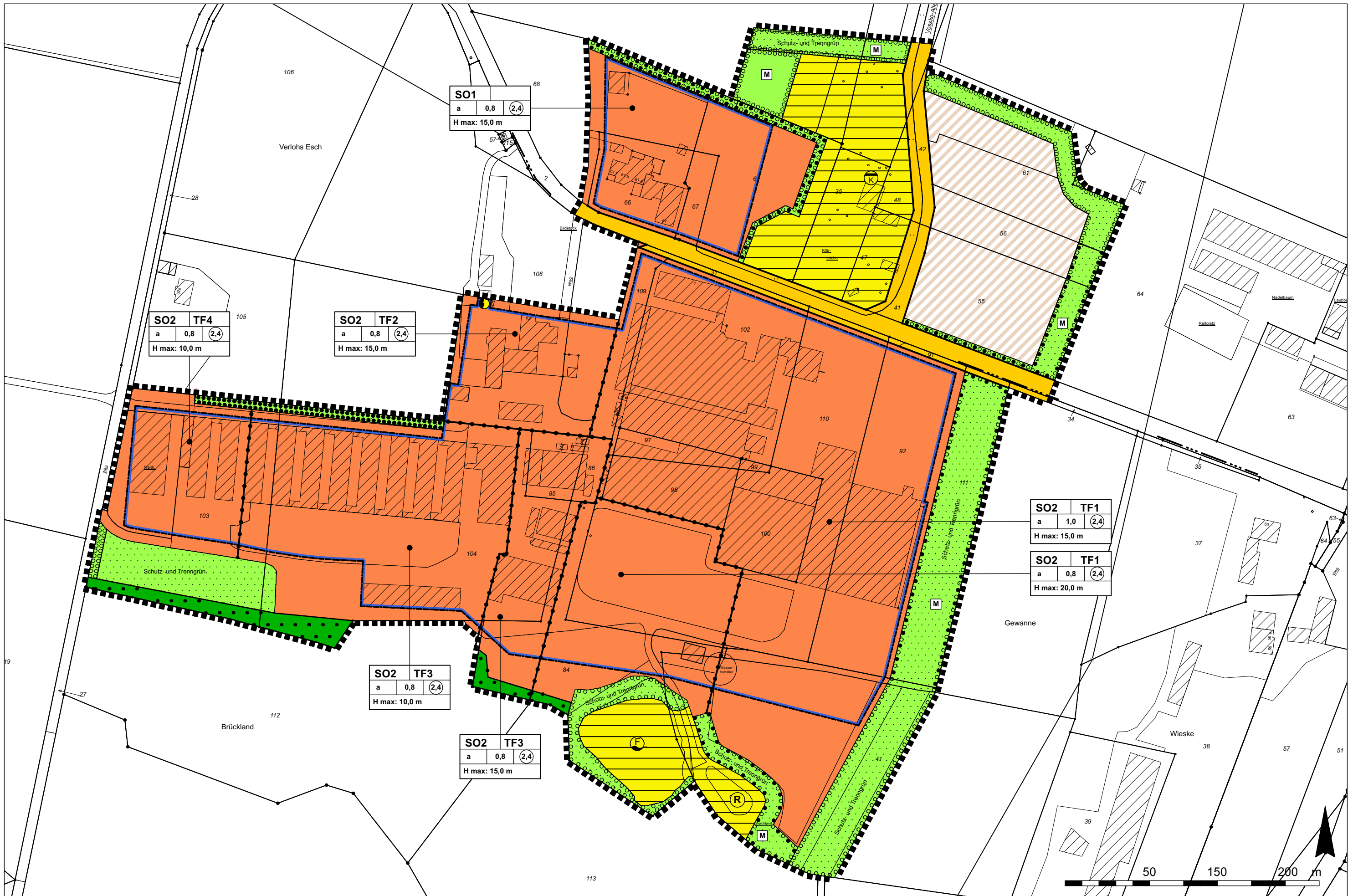
BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH

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

Planzeichnung



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

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

 Flächen für Versorgungsanlagen

 Kläranlage

 10 kV Übergabestation Vosskötter

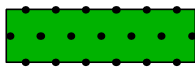
 Feuerlöschteich

 Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

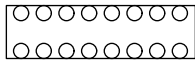
 Private Grünfläche

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

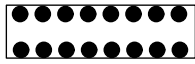


Fläche für Wald

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 Bepflanzungen

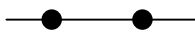


Maßnahmen, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2

SONSTIGE PLANZEICHEN

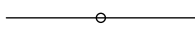


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Vorhandene Flurstücksareuze

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

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) vom 21.07.2018 (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) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 248), 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) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), 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
- Würstereien 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

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. Das technische Erfordernis ist im Rahmen der Genehmigung nachzuweisen.

3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(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 (§§ 16 und 17 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

Im Rahmen zukünftiger Genehmigungsverfahren ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass der Schall- und Geruchsimmissionsschutz an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt werden kann (siehe Kapitel 8 der Begründung).

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.

6 ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Maßnahmen zu ergreifen:

Zugunsten des Kiebitzes u.a. Arten der offenen Feldflur sind artspezifische Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Es sind 1,5 ha extensiv genutztes Offenland bereitzustellen und zu entwickeln sowie um eine mindestens 1.500 qm große Blänke aufzuwerten.

Zur Vermeidung der Tötung übertragender oder winterschlafender Tiere muss der Abriss von Gebäuden bzw. die Entwertung relevanter Quartierbereiche innerhalb der Aktivitätszeit der Arten unter ökologischer Baubegleitung erfolgen. Ggf. sind Ersatzquartiere bereitzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die stockenden Gehölze zu erhalten. Bei etwaiger Entfernung ist eine gründliche Überprüfung betroffener Altbäume auf ein Vorkommen von Fledermäusen / Fledermausquartieren sowie eine Ergänzung der Artenschutzprüfung zwingend erforderlich.

6 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.

7 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, Februar 2023
6. Richters & Hüls: Geruchsgutachten, Ahaus, Dezember 2022

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