

### 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 - (Bau-ONRW 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.

**Bebauungsplangrundlage**  
Gemarkung Ostbevern  
Flur 35 u. 36  
Maßstab 1:1000  
Stand: 02.06.2021

Quellennennungen:  
Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0  
Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2021)

### 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 Geschosflächenzahl  
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
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
- Private Stellplatzanlage
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Versorgungsanlagen  
Kläranlage  
10 kV Übergabestation Vosskötter  
Feuerlöschteich  
Regenrückhaltebecken
- GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Private Grünfläche  
Schutz- und Trenngrün
- 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 Flurstücksgrenze  
38 Vorhandene Flurstücksnummer  
----- Vorhandene Gebäude

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

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

### 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)
- 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 der mit SO 1 gekennzeichneten Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
- Betriebe und Anlagen zur Produktion und Veredelung von landwirtschaftlichen Produkten
  - Würstereien und Räucherereien
  - Anlagen zur Verpackung von Lebensmitteln
  - Lagerhäuser und -plätze
  - Verkaufsstellen 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 Verwaltungsbauwerke
  - Verkaufsstellen 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
  - 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 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 bepflanzen 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 Erhaltungsgelände 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 Hundrose  
Viburnum opulus Schneeball
- Bäume I. Ordnung - HST, SIU 14/16:  
Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Fraxinus excelsior Ebersuche  
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.
- 5 AUSGLEICHSMASSNAHMEN**  
(gem. § 9 (1a) BauGB)
- 5.1** Die externen Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleichsfläche für den Kiebitz) auf dem Flurstück 29 (teilweise), Flur 609, Gemarkung Mitte in Warendorf werden dem mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 verbundenen Eingriff als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

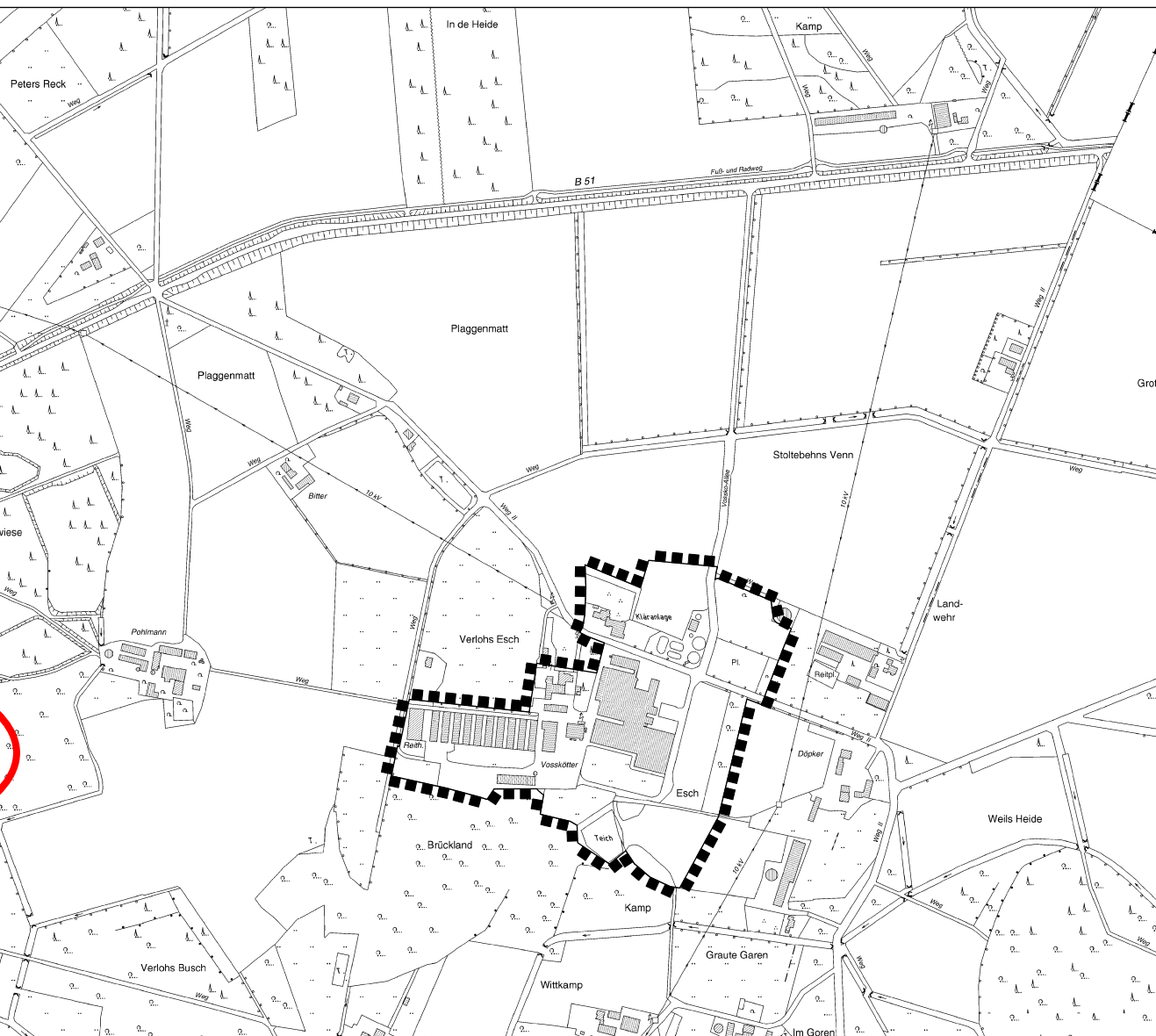
### HINWEISE

- 1 DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, 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 Geruchsimmisionsschutz an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt werden kann (siehe Kapitel 5 der Begründung).
- 4 ALLTASTEN**  
Weder das Kataster des Kreises über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altlagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet und im Untersuchungsgebiet der Umweltpflichtprüfung. 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. Umgesetzt wurde die Maßnahme in der Gemeinde Warendorf, Gemarkung Mitte, Flur 609, Flurstück 29 (teilw.).  
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 fachlichen 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

### GEMEINDE OSTBEVERN

#### BEBAUUNGSPLAN NR. 17.2

#### "VOSSKO"



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	15.02.2024	Entwurf
PL <sup>GR</sup>	129 x 60	
BEARB.	VJ/Bo	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

BÜRGERMEISTER PLANBEREITUNG

**WP** WoltersPartner  
Südamerikaner GmbH  
Dorper Straße 15 · D-48453 Coesfeld  
Telefon 0224 9464-0 · Fax 0224 9464-100  
wsp@wp-suedamerikaner.de