

**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 (MBL/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 Einzelhandelsnutzungen 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 Ledwaren
    - Radios, HiFi, Geräte, Fernsehger
    - Spielwaren und Sportartikel
    - Schreibwaren und Bücher
    - Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
    - Drogerieartikel und Arzneimittel
    - Glaswaren und Porzellan
    - Nahrungsg- 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 9,0 m zulässig
  - e) In dem festgesetzten Gewerbegebiet ist gemäß § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Nebenanlagen, Lagerflächen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstige betriebliche Verkehrsflächen bis zu einer GRZ von 0,9 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 zu lassen.

- 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 bepflanzen Flächen bzw. Grünflächen sind mit zumindest 50 % bodenständigen Sträuchern und Bäumen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - d) Die Grünsubstanz 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 bepflanzen 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 tw.) 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.
  - d) Das mit der 16. Änderung verbundene Biotopwertdefizit wird auf einer externen Fläche im Ökopol "Ostbevern" kompensiert. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen werden dem mit den Änderungspunkten 2 und 3 verbundenen Eingriff entsprechend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf anteilmäßig als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG  
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

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

GE 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

1,2 Geschosflächenzahl

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 Flurstücknummer

\* vorhandenes Gebäude, nicht katasteramtlich eingemessen

30 kV - Leitung, siehe Hinweis Nr. 6

**FÜR DIE 16. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

- 1 Erweiterung der überbaubaren Flächen
- 2 Aufgabe / Reduzierung von Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 3 Aufnahme der textlichen Festsetzung 3 e) zur Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 Aufnahme der textlichen Festsetzung 10 d) zur Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB
- 5 Änderung des Hinweises 4) zum Denkmalschutz
- 6 Aufnahme des Hinweises 12) zum allgemeinen Artenschutz

**ERLÄUTERUNGEN**

- 1 Erweiterung der überbaubaren Flächen
- 2 Aufgabe / Reduzierung von Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 3 Aufnahme der textlichen Festsetzung 3 e) zur Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 Aufnahme der textlichen Festsetzung 10 d) zur Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB
- 5 Änderung des Hinweises 4) zum Denkmalschutz
- 6 Aufnahme des Hinweises 12) zum allgemeinen Artenschutz

**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 Baubauabnahme 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 Straßenwegesetz (StrWG NW) hergestellt werden.
- 4) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Ostbevern und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- 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 Ablagerungen, 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 von 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 Sitzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.  
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 \_\_\_\_\_

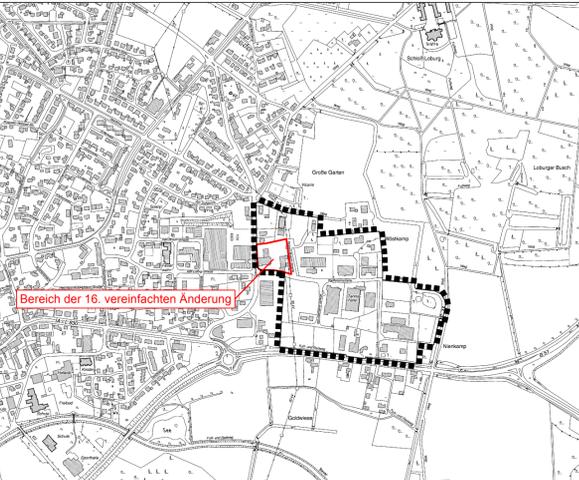
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**GEMEINDE OSTBEVERN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "GEWERBEGEBIET**

**ÖSTLICH DER WISCHHAUSSTRASSE"**

**16. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**



**PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000**

DATUM	16.06.2025
PL <sup>GR</sup>	75 / 60
BEARB.	Bo
M.	1 : 1.000

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_ PLANBEARBEITUNG \_\_\_\_\_

**WP/** WoltersPartner Stadtplaner GmbH  
Eugen-Wolter-Str. 15 • D-48683 Coesfeld  
Telefon 02543 9408-0 • Fax 9408-100  
stadtplaner@wolterspartner.de