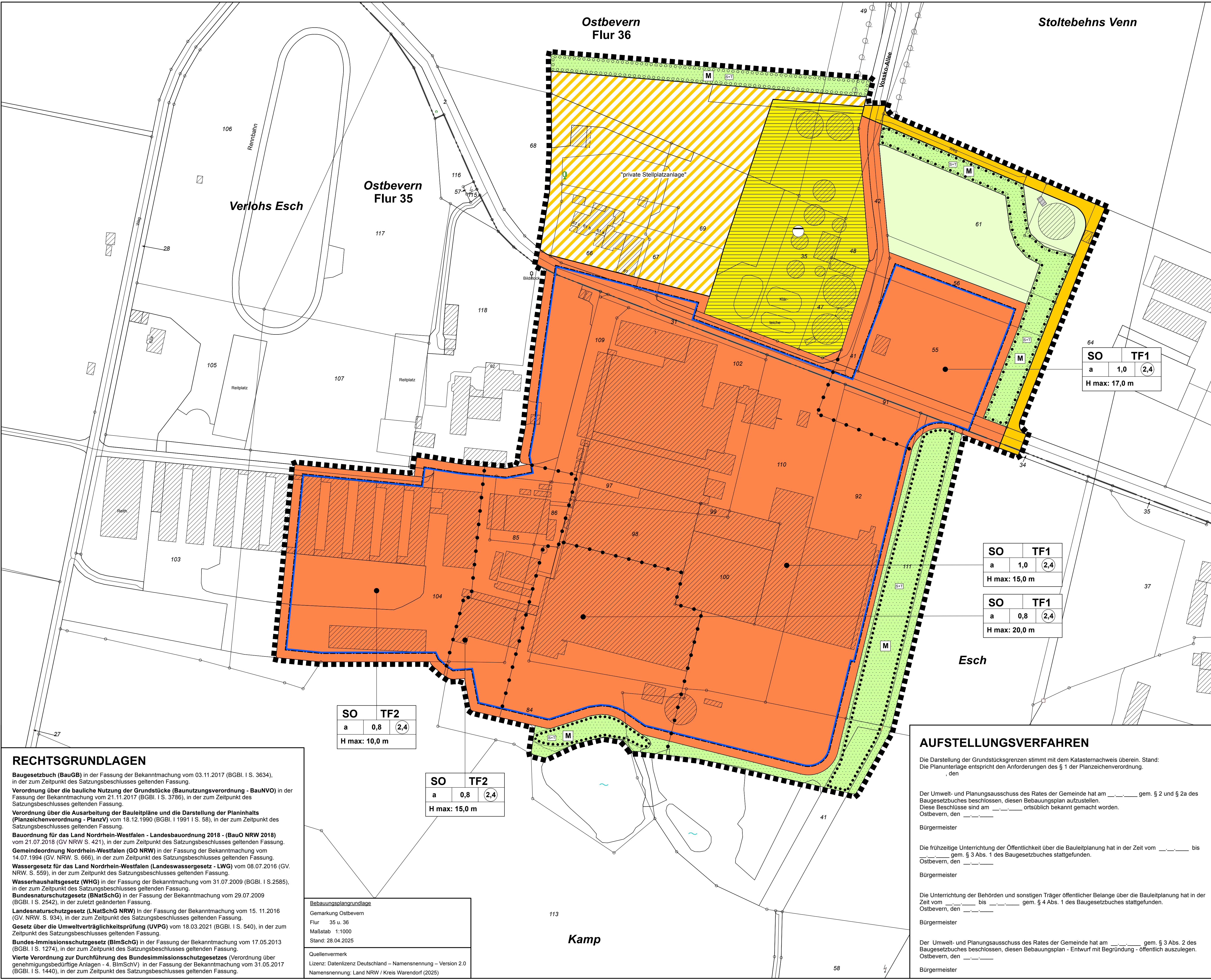




PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

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

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

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

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

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

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 BauG, den _____

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 1 des BauG 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 BauG stattgefunden.

Ostbevern, den _____

Bürgermeister

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des BauG 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)

1.1 Sonstiges Sondergebiet, **Produktion und Veredelung landwirtschaftlicher Produkte**

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

Innerhalb der mit 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 Verkaufsfäche von 100 qm nicht überschreiten

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

Flächen für Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

- Private Stellplatzanlage

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

Flächen für Versorgungsanlagen

Kläranlage

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 die Landwirtschaft

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

Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Flurgrenze

Flurnummer

AUSGLEICHSMASSNAHMEN (gem. § 9 (1a) BauGB)

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 (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungssstätte vorher freigeht 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).

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 6 der Begründung).

4 ALLTASTEN

Weder das Kataster des Kreises über altastenverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Alttablagerungen, 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 artpezifische 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 stöckenden 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 2017
3. Richters & Hüls: Schalltechnisches Gutachten, Ahaus, Oktober 2009
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

"Vosso"

Planübersicht 1 : 10.000

Stand: 21.01.2025

Entwurf: C.L. / VI / Bo

Bearb.: 129x 60

Maßstab: 1 : 1.000

Planbearbeitung:

© Geobasis NRW (2025)

WP / WoltersPartner

Geobasis GmbH

Dampfer Straße 15 • D-48653 Coesfeld

Telefon 02561 9408-0 • Fax 9408-100

stadtplaner@wolterspartner.de