

**Kataster Stand:** 15.05.2025  
 Gemarkung Ostbevern  
 Flur 15

Quellenvermerk  
 Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0  
 Namensnennung: Kreis Warendorf (2025)

- ### FÜR DIE 4. ÄNDERUNG
- ◆ Änderung der überbaubaren Fläche, Erhöhung der Geschossigkeit auf III-geschossig, Erhöhung der festgesetzten maximalen Firsthöhe auf FH max. 15,50 m
  - ◆ Festsetzung einer überbaubaren Fläche als zweckgebundene bauliche Anlage "Stationäres Zelt für Trauungen", H max. 5,00 m
  - ◆ Anpassung der überbaubaren Fläche an den tatsächlichen Gebäudebestand
  - ◆ Änderung von Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "private Stellplatzanlage" in Sondergebiet das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" sowie Festsetzung einer überbaubaren Fläche und einer maximalen Gebäudehöhe für ein Toilettenhaus
  - ◆ Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 und Nr. 2.2

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DschG NRW)** vom 13.04.2022 (GV NRW, 2022 S. 662).

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- #### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- SO Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (2) BauNVO, siehe Planeintrag und textliche Festsetzung Nr. 1
  - SO\*, SO\*\* siehe Planeintrag und textliche Festsetzung Nr. 1
  - SO-E Sondergebiete gem. § 10 (2) BauNVO, siehe Planeintrag und textliche Festsetzung Nr. 1

- #### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß (siehe Planeintrag überbaubare Fläche)
  - a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
  - 0,4 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH, max. / H, max. Maximale Firsthöhe / Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Höhenlage fertige Erschließungsstraße 52,58 m. ü. NHN

- #### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Baugrenze

- #### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
    - Private Stellplatzfläche

- #### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Private Grünfläche "Aktionsfläche"

- #### FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Zu erhaltende Einzelbäume
  - Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
  - Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- #### SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
  - Kennzeichnung der von Lärmeinwirkung betroffenen Fassaden, mit Angabe der Lärmpegelbereiche, siehe textl. Festsetzung Nr. 5
  - Lärmschutzwand/-wall H. = 3,0 m
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- #### KENNZEICHNUNG gem. § 9 (5) BauGB
- Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

- #### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

- #### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
- Vorhandene Flurstücksgrenze
  - Vorhandene Flurstücksnummer
  - Vorhandene Gebäude
  - Teich für die Löschwasserversorgung (hinweislich)
  - Kanaldeckel mit Höhenangabe

## TEXT

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)
  - 1.1 Sonstiges Sondergebiet „Freizeit- und Tagungszentrum denkmalgeschütztes ehemaliges Kaseinwerk“
 

Zweckbestimmung: Das Sonstige Sondergebiet „Freizeit- und Tagungszentrum denkmalgeschütztes ehemaliges Kaseinwerk“ dient der Unterbringung eines Landhotels mit gastronomischen Nutzungen und zugeordneten Seminar- und Tagungsräumen.

Zulässig sind:

    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Gastronomiebetriebe
    - Räume und Gebäude für Tagungs- und Seminarzwecke
    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Innere der mit SO\* gekennzeichneten Flächen sind abweichend davon die sonst zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Innere der mit SO\*\* gekennzeichneten Flächen sind abweichend davon die sonst zulässigen Gastronomiebetriebe sowie Räume und Gebäude für Tagungs- und Seminarzwecke ausgeschlossen.
  - 1.2 Sondergebiet „Erholung“ (SO-E)
 

In dem festgesetzten Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplätze“ sind folgende Nutzungen zulässig:

    - Wohnmobilstellplätze
    - Nebenanlagen zur Versorgung der Stellplätze mit Wasser und Strom sowie Sanitäranlagen

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 zulässig.
- 2.2 Grundflächenzahl Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplätze“ ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Wohnmobilstellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
- 3 **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
 

Auf dem Grundstück ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist aufgrund der bestehenden und zu erhaltenden Bausubstanz zulässig.
- 4 **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 

Im Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5 **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der L 830 und der Bundesbahnstrecke werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden sind in der Planzeichnung mit  $\leftarrow$  gekennzeichnet.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4108 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrundegelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

In den Lärmpegelbereichen V, VI und VII betragen die erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile für Überwachungsräume im Gästehaus und für Büroräume:

Lärmpegelbereich V	Überwachungsräume im Gästehaus	erf. R'w/res = 45 dB
Büroräume	erf. R'w/res = 40 dB	
Lärmpegelbereich VI	Überwachungsräume im Gästehaus	erf. R'w/res = 60 dB
Büroräume	erf. R'w/res = 45 dB	
Lärmpegelbereich VII	Überwachungsräume im Gästehaus	erf. R'w/res = -
Büroräume	erf. R'w/res = 50 dB	

An der mit Lärmpegelbereich VII gekennzeichneten, der DB-Strecke zugewandten Fassade, ist die Anordnung von Überwachungsräumen ausgeschlossen.

Sofern in den festgesetzten Sondergebieten nichts anderes ausgewiesen ist, gilt der Lärmpegelbereich III.

- 6 **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
  - 6.1 Für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen sind Bäume I. Ordnung aus bodenständigen Arten zu verwenden.
  - 6.2 Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind mit bodenständigen Gehölzen flächendeckend zu begrünen.
  - 6.3 Die festgesetzten und anzupflanzenden Einzelbäume sowie die Flächen zur Anpflanzung und mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
  - 6.4 Auf der Stellplatzanlage ist je angefangener 3 Stellplätze ein bodenständiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.
- 7 **AUSGLEICHSMASSNAHMEN** (gem. § 9 (1a) BauGB)
 

Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen im Öko-Pool „Beverland“ werden dem durch die Planung verursachten Eingriff entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs anteilmäßig als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

## HINWEISE

### 1. BODENUNTERSUCHUNG / SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG / ARTENSCHUTZRECHTLICHE STELLUNGNAHME

- Dem Bebauungsplan liegen folgende Untersuchungen zugrunde:
- Bodenuntersuchung: Umweltlabor ACB: Bericht zur den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen ehem. Kaseinwerk, Schlichtenfeld 22, Ostbevern-Brock, Münster, 04.11.2005 und Gutachten zu ergänzenden Boden- und Altlastenuntersuchungen – Ehemaliges Kaseinwerk, Keyfläche 50445, 50446, 50447, Münster, 12.12.2007 und 07.02.2008.
  - Schalltechnische Untersuchung: Planungsbüro Lärmschutz Altenberge: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ in der Gemeinde Ostbevern. Münster, Dezember 2005, Oktober 2007 und Januar 2014.
  - Artenschutzgutachten: Landschaftsökologie & Umweltplanung Wittenborg: Ergänzende artenschutzrechtliche Stellungnahme – Zauneidechse / Fledermäuse – zur Artenschutzprüfung „Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ 2. Änderung und Erweiterung Gemeinde Ostbevern, Hamm 29.01.2014
- Für die Flurstücke 34 (neu: 126) und 89 (neu: 122, 123, 124 und 125) gelten folgende Hinweise:
- Bei allen Baumaßnahmen, einschließlich Abbruch- und Erdbaumaßnahmen, ist zur Klärung der Entsorgungswege das Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf im Vorfeld zu beteiligen.
  - Vor Nutzung des Flurstückes 89 (neu: 122, 123, 124 und 125) sind alle sich dort (insbesondere in den ehemaligen Lagerhallen) befindenden Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine gutachterliche Beurteilung der von Abfällen freigeräumten Bereiche hinsichtlich möglicher Bodenkontaminationen ist durchzuführen. Die Nachweise sind dem Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf vorzulegen.

2. **BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Für die Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1.600 l/min für die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen. Von dieser Menge werden 48 cbm/m³ von der Energieversorgungs Ostbevern bereitgestellt. Die verbleibende Menge ist im Plangebiet über eine Teichanlage gesichert (S. Darstellung in der Planzeichnung). An gut sichtbaren Stellen sind Hydranten Schilder zu installieren.
3. **KAMPFMITTELVORKOMMEN**

Ein Kampfmittelvorkommen kann nicht völlig ausgeschlossen werden, daher sind bodeneingreifende Baumaßnahmen mit Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
4. **GÜLTIGKEIT BESTEHENDER FESTSETZUNGEN**

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehenden textlichen Festsetzungen und Hinweise gelten auch für diese Änderung und Erweiterung, soweit sie relevant sind und nicht ausdrücklich durch die vorliegende Änderung und Erweiterung aufgehoben werden.
5. **EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – z.B. DIN-Normen (DIN 4109) / VDI-Richtlinien – können diese in der Verwaltungseinheit des Rathauses der Gemeinde Ostbevern, Erbrosenstraße 2, 48346 Ostbevern, Zimmer Nr. 3 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
6. **ARTENSCHUTZ**

Zur Vermeidung potenzieller artenschutzrechtlicher Verbote müssen Abriss- und Fallarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (nicht zwischen dem 01.03. – 30.09.) erfolgen.

## ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am ..... gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am Ostbevern, den ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister .....

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom ..... bis ..... einschließlich gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Ostbevern, den .....

Bürgermeister .....

Der Rat der Gemeinde hat am ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Ostbevern, den .....

Bürgermeister .....

Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ..... Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Ostbevern, den .....

Bürgermeister .....

Der Rat der Gemeinde hat am ..... gem. § 10 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ostbevern, den .....

Bürgermeister .....

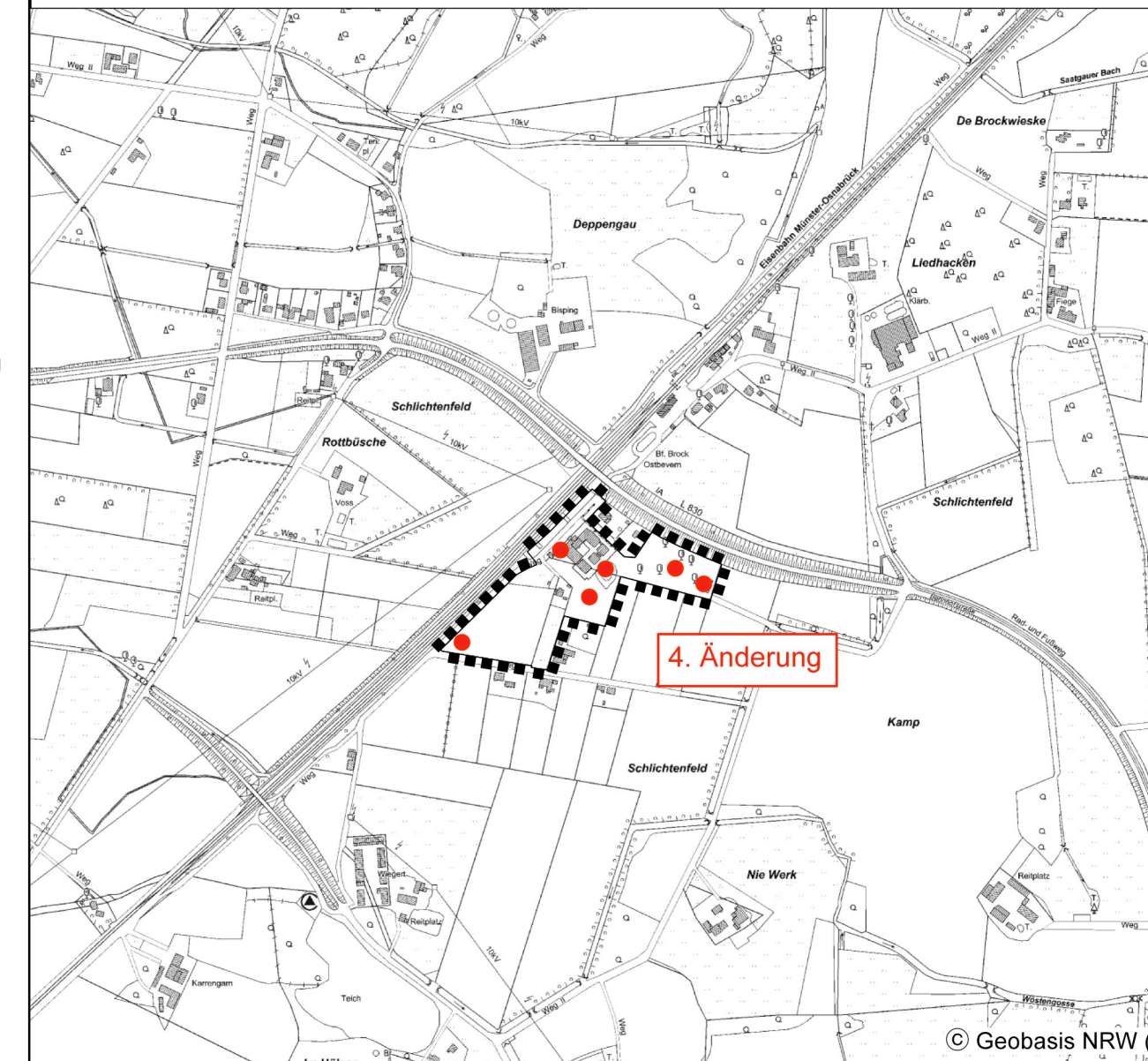
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ostbevern, den .....

Bürgermeister .....

## Gemeinde Ostbevern

### Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ - 4. Änderung



Planübersicht 1 : 10.000

Stand	15.01.2026	Vorentwurf
Bearb.	C.L. / VI / Bo	
Plangröße	47 x 110	
Maßstab	1 : 1.000	

Planbearbeitung:

**WP / WoltersPartner**  
 Solinger GmbH  
 Dampfer Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
 Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100  
 wpaed@wolterspartner.de