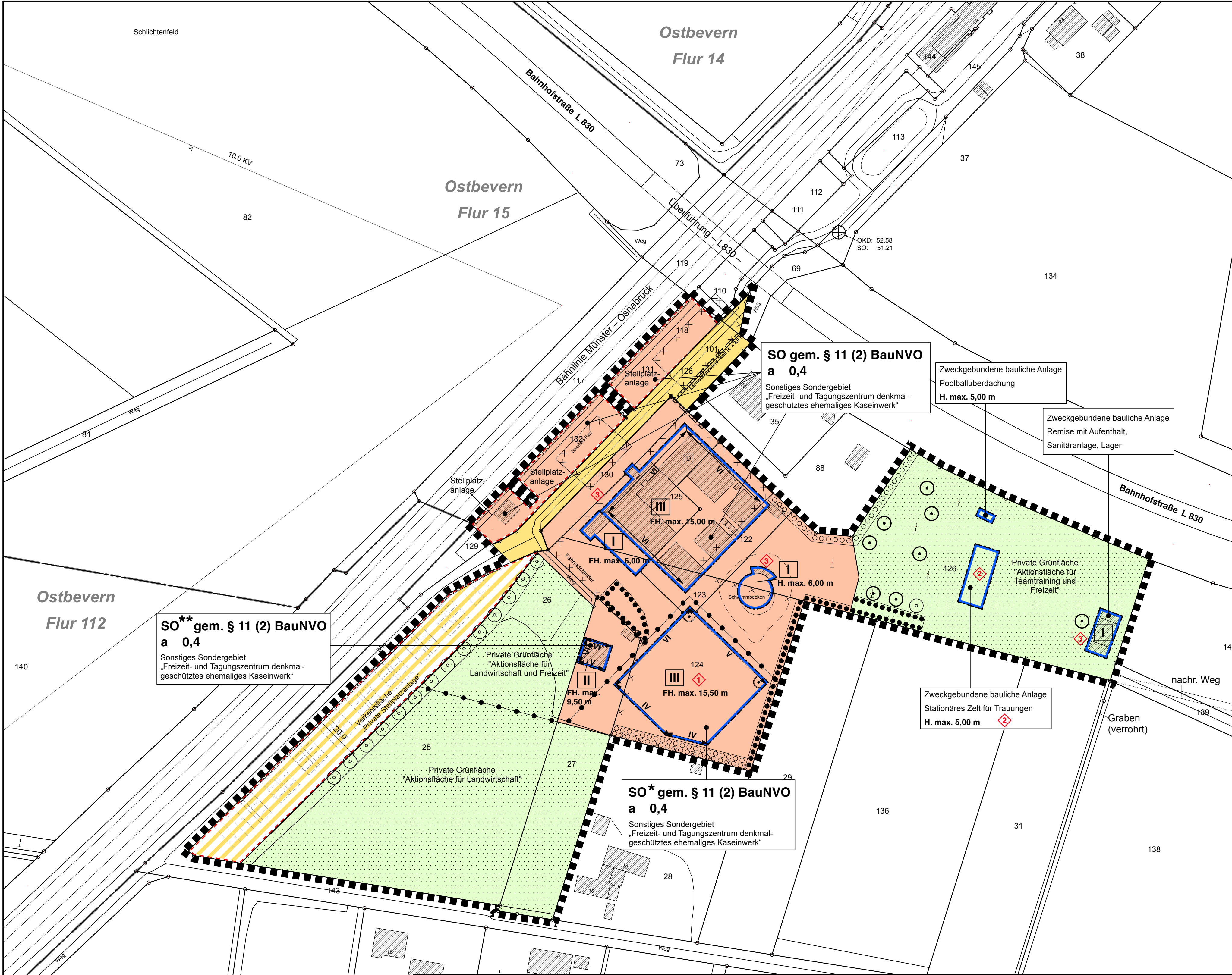




FÜR DIE 4. ÄNDERUNG

- 1 Änderung der überbaubaren Fläche, Erhöhung der Geschossigkeit auf III-geschossig Erhöhung der festgesetzten maximalen Firsthöhe auf FH max: 15,50 m
- 2 Festsetzung einer überbaubaren Fläche als zweckgebundene bauliche Anlage "Stationäres Zeit für Trauungen", H max: 5,00 m
- 3 Anpassung der überbaubaren Fläche an den tatsächlichen Gebäudebestand

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. 3786), 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** 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 "Aktionenfläche"

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

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

Innerhalb der mit SO** gekennzeichneten Flächen sind abweichend davon die sonst zulässigen Gastronomiebetriebe sowie Räume und Gebäude für Tagungs- und Seminarzwecke ausgeschlossen.

2 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.

3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
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 schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden sind in der Planzeichnung mit gekennzeichnet.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 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 Übernachtungsräume im Gästehaus und für Büroräume:

Lärmpegelbereich V
Übernachtungsräume im Gästehaus
Bürräume

erf. R'wRes = 45 dB
erf. R'wRes = 40 dB

Lärmpegelbereich VI
Übernachtungsräume im Gästehaus
Bürräume

erf. R'wRes = 50 dB
erf. R'wRes = 45 dB

Lärmpegelbereich VII
Übernachtungsräume im Gästehaus
Bürräume

erf. R'wRes = --
erf. R'wRes = 50 dB

An der mit Lärmpegelbereich VII gekennzeichneten, der DB-Strecke zugewandten Fassade, ist die Anordnung von Übernachtungsräumen 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 Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- 6.4 Auf der Stellplatzanlage ist je angefangener 3 Stellplätze ein bodenständiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

7 AUSGLEICHSSMAßNAHMEN
(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, Schlachtenfeld 22, Ostbevern-Brook, 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 – Zaunweiche / Fiedelmäuse – 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:

- Auf der südwestlichen Seite des Hauptgebäudes befindet sich eine mit Hausmüll verfüllte Mehrkammergrube. Hier von betroffen sind Teile der Flurstücke 124 und 125. Sofern eine Überbauung dieses Bereiches (zur Zeit Grünfläche) geplant sein sollte, ist zuvor der Müll aus der Mehrkammergrube in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz und Straßenbau der Kreisverwaltung Warendorf vollständig auszukoffern und zu entsorgen.
- Bei allen auf den Flurstücken 124, 125 und 126 geplanten Baumaßnahmen, einschließlich Abbruch- und Erdarbeiten, ist zur Klärung der Entsorgungswege das Amt für Umweltschutz und Straßenbau der Kreisverwaltung Warendorf im Vorfeld zu beteiligen.

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/h von der Energieversorgung Ostbevern bereitgestellt. Die verbleibende Menge ist im Plangebiet über eine Teichanlage gesichert (s. Darstellung in der Planzeichnung). An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenschilder 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 Verwaltungsstelle des Rathauses der Gemeinde Ostbevern, Erbdorfenstraße 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 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.

Bürgermeister

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

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 ausgelegt.

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Bürgermeister

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

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.

Bürgermeister

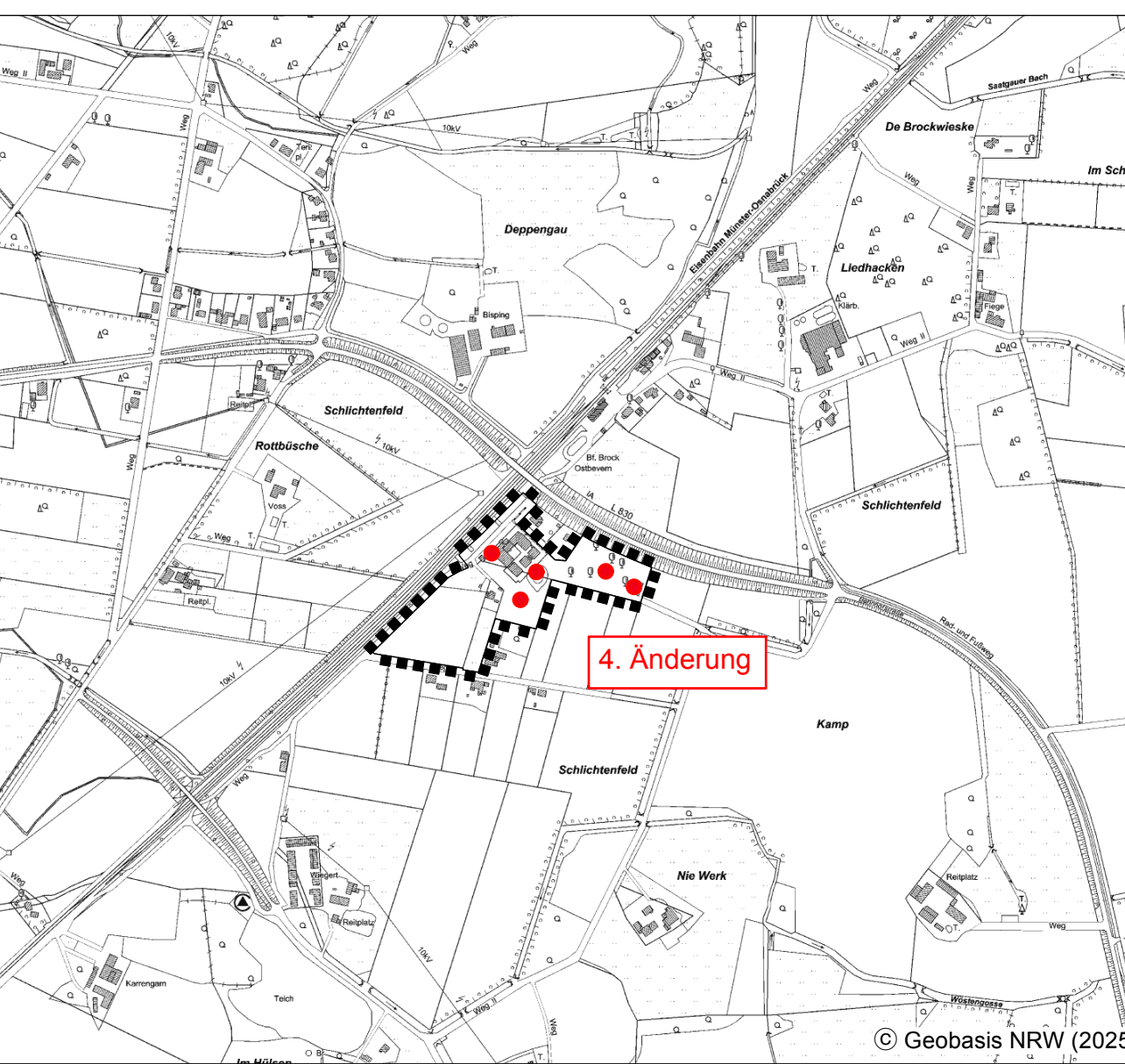
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bürgermeister

Gemeinde Ostbevern



Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“
- 4. Änderung

| Stand | 19.06.2026 | Entwurf |
Bearb.	C.L. / VI / Bo	
Plangröße	47 x 110	
Maßstab	1 : 1.000	

Planbearbeitung: