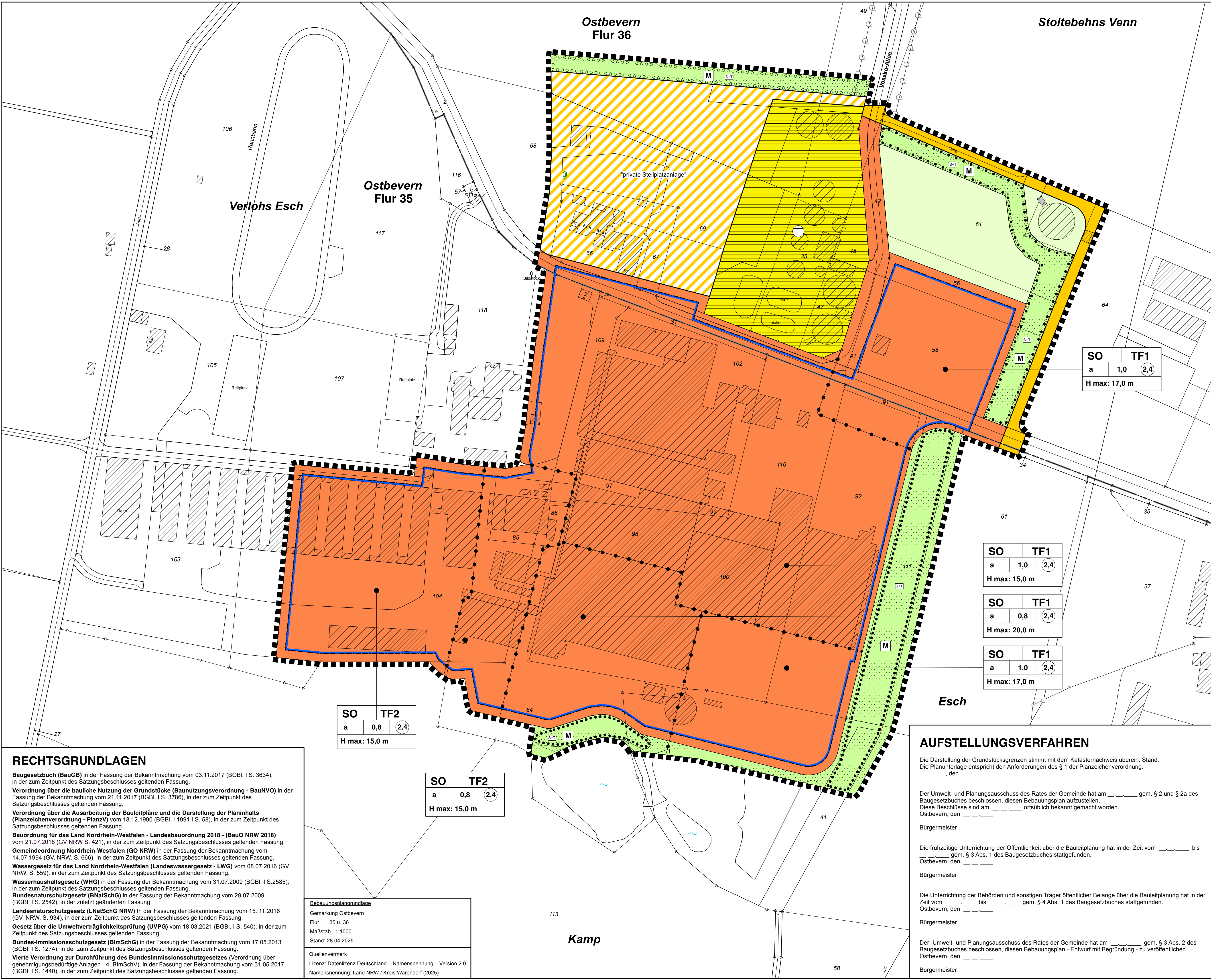




PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

SO Sonstiges Sondergebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

2,4 Geschoßflächenzahl
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

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Private Stellplatzanlage
Kläranlage

FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Flächen für die Abwasserbeseitigung
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
38 Vorhandene Flurstücksnummer
■ Vorhandene Gebäude
- - - Flurgrenze
Flur 35 Flurnummer

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 - zu veröffentlichen. Ostbevern, den _____

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - wurde gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Diese Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Ostbevern, den _____

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Ostbevern, den _____

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Ostbevern, den _____

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. 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

Innerhalb der mit TF 2 gekennzeichneten Teilfläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Werkstätten
- Maschinenhäuser
- Blockheizkraftwerke
- Lagerhäuser und -plätze

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 Erhaltungsgebot 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	Hassel
Crataegus spec.	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball

Bäume I. Ordnung - HST, SIU 14/16:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Eberesche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

4.2 Auf den mit M gekennzeichneten Flächen sind zusätzlich Bäume I. Ordnung (Pfl. 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 (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 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 Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte 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 ALTLASTEN
Weder das Kataster des Kreises über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altlastlagerungen, 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 arbeitsfeldische 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 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

Anlage 02

Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 17.2

"Vosso"

Planübersicht 1 : 10.000

Stand: 25.06.2025

Entwurf: C.L. / VI / Bo

Bearb.: 129x 60

Maßstab: 1 : 1.000

Planbearbeitung:

WP / WoltersPartner

Geopartner GmbH

Dampfer Straße 15 • D-48653 Coesfeld

Telefon 02561 9408-0 • Fax 9408-100

stadtplaner@wolterspartner.de