

VERFAHRENSVERMERKE

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 08.05.2013. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

.....
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 14.04.2011 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 12.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Steingröver
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 27.08.2014 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

gez. Steingröver
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 23.09.2014 bis 22.10.2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister
i. V.

gez. Siedler
Stadtbaurät

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 12.10.2014 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

gez. Steingröver
Der Bürgermeister

gez. Ahmann
Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 20.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 20.12.2014 Rechtskraft erlangt.

gez. Steingröver
Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Abstandserlass - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionschutz bedeutsame Abstände vom 06.06.2007 (MBl. Nr. 29 vom 12.10.2007 S. 659)

FESTSETZUNGEN
Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Nach der Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO entsprechend dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (Abstandserlass, MBl.NRW.2007, Seite 659) gegliedert. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
 - In dem Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII gemäß der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig. In dem Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - VI gemäß der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in dem Gewerbegebiet ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von dem allgemein zulässigen Anlagen ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten. Das Vorliegen dieser Voraussetzung kann anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen schlüssig geprüft werden.
 - In den Gewerbegebieten sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ("Vergnügungsstätten") gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren, April 2008 - ist Anhang der Planbegründung) zum Schutz der gesamten städtischen Steuerung des Einzelhandels unzulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Einrichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist und wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb vorliegt, sowie die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind. Sonstiger Einzelhandel (nicht zentren- oder zentren- und nahversorgungsrelevant) unterhalb der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO ist ausnahmsweise gemäß § 1 (5) BauNVO im gesamten Geltungsbereich entsprechend der jeweiligen Gebietstypisierung zulässig, wenn negative Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen, wie das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe, nicht zu erwarten sind. Zentrenrelevanter Einzelhandel als typisches Randsortiment zum Hauptsortiment ist ausnahmsweise gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO bis zu max. 10% der VKF (Verkaufsfäche) zulässig.
 - Die angebenen Höhen der baulichen Anlagen (entsprechend der Definition im § 2 (1) BauO NRW) sind Höchstwerte, gemessen über Oberkante Püselbürener Damm (L 598).
- Bauweise
In den Gewerbegebieten dürfen abweichend von der offenen Bauweise die Gebäudelängen auch über 50 m betragen.
- Garagen und Nebenanlagen
Garagen (geschlossene sowie offene), Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu sichern, zu pflegen und bei Abgang argtgleich zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Die Flächen sind als extensiv genutztes Grünland zu gestalten. Eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr ist vorzunehmen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Flächen für die Wasserversorgung
In den als "Flächen für die Wasserversorgung" festgesetzten (5,00 bzw. 12,00 m breiten) Flächen sind Uferandstreifen des Gewässers von baulichen Anlagen sowie Geländeauffüllungen freizuhalten. (§ 9 (1) Nr. 10 und 16 BauGB)
- Stellplatzanlagen
Auf bzw. am Rand von Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NRW ist für jeweils 6 Stellplätze mindestens ein heimischer oder eingebürgert Laubbäum (2.-3. Ordnung) in einer Mindestpflanzqualität von 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind in einer Mindestgröße von 2m x 2m und 1m Tiefe auszuführen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

FESTSETZUNGEN
Örtliche Bauvorschriften (gem. § 86 BauO NRW i. V. mit § 9 (4) BauGB)

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind an Gebäuden nur unterhalb der Trauflinie zulässig. Bewegliche oder mit wechselnder Beleuchtung ausgestattete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bodendenkmale**
- Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinem Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, und ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Rechtliche Regelungen**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, 7. Etage, Rathaus, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.
- Gehölzbestand**
Bei Baumaßnahmen in Bereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten. Insbesondere sind die Kronen-Traubereiche zu erhaltenden Bäume z.B. mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u.a. ist zu vermeiden.
- Ver- und Entsorgungsleitungen**
Bei evtl. Tiefbauarbeiten, insbesondere im Bereich der Straßen, der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und der Bahnanlagen, ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung, Telefon 0541/316-01; Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164; Wasserversor-gungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000, DB Services Immobilien GmbH) sind nach vorheriger Rücksprache bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
- Kampfmittel**
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmitteldienst zu verständigen: 02331/6927-3885. Technische Einsatzleitung: 02931/82-2281 nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden. Auf Flurstück 949 wird ein Absuchen der zu bebauenden Flächen empfohlen.
- Bodenbelastungen**
In den gekennzeichneten Flächen besteht ein Bodenbelastungsverdacht. Beim Abbruch baulicher Anlagen oder Eingriffen in den Boden ist die Durchführung einer Gefährdungsabschätzung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind gemäß §25/28 StrWG NRW im 20m Bereich zur Landesstraße nicht zulässig. Im 20m-40m Bereich bedürfen Sie der Zustimmung des Straßenbausträgers. Bei evtl. Werbeanlagen an Gebäuden ist der Straßenbausträger in jedem Einzelfall zu beteiligen.

Gebäude Katasterbestand

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

Art und Maß der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsrflächen

Einfahtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

R Regenrückhaltebecken (einschließl. Löschwasserentnahmestelle)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

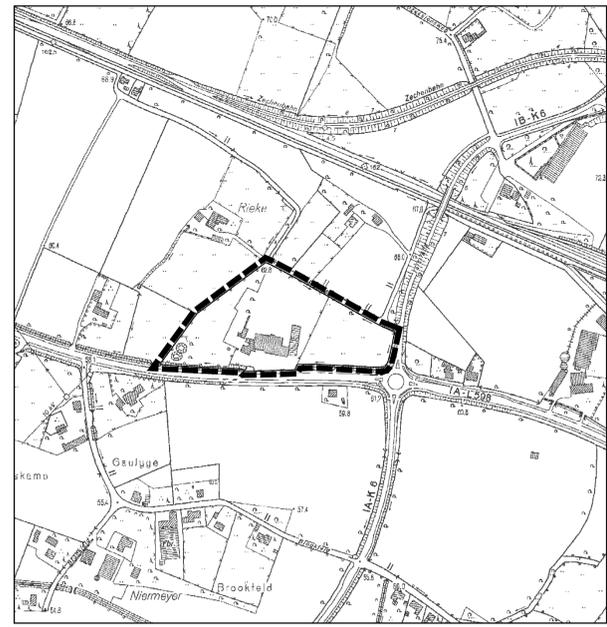
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr.7 BauGB)

H ≤ 10,0 m maximale Höhe der baulichen Anlagen (ü. OK Püselbürener Damm (L 598))

uz. Kl. I-VI Betriebe und Anlagen der benannten Abstandsklassen (gem. Abstandsliste 2007) sind unzulässig

**Stadt Ibbenbüren**
Bebauungsplan Nr. 45
"Püselbürener Damm / Talstraße"

rechtskräftig 1:1000



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pobh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pobh.org

pobh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr.: 13 053 011
Osnabrück, 10.11.2014



13053011_B-Plan_EG_04_04_04q
H:\WZ\10103011\Ibbenbüren - Plan 45 Püselbürener Damm - Entwurf - Projekt\Plan45-B-Plan