rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 44a "Gewerbegebiet Schierloh - Nord"

1. vereinfachte Änderung

Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

- GE — Gewerbegebiete siehe textl. Festsetzung Nr. 10
- GE* — Gewerbegebiete siehe textl. Festsetzung Nr. 10
- 0,8 — Grundflächenzahl
- H ü.NN — max. Höhe der baulichen Anlage über Normal Null
- Urszul. Kl. I - V — Unzulässig sind Betriebe der Klassen I - V der Liste der Betriebsarten (Abstandsliste)
- a — Abweichende Bauweise (siehe textl.Fests. Nr. 8)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- RW — Regenwasserleitung (unterirdisch)
- Flächen für Aufschüttungen, hier Wall, max. Höhe 3,00 m über gewachsenem Boden (siehe textl. Festsetzung Nr. 11)
- öffentliche Grünflächen
- Landschaftsrasen — öffentliche Grünfläche hier; Landschaftsrasen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Mit Geh- (gr), Fahr- (fr) und Leitungsrechten (lr) zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Darstellungen :

- Bäume
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 59,73 — vorraussichtliche Höhe der fertigen Erschließundsstraße über NHN (Normalhöhennull)

Textl. Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

1. Der Planbereich ist gem. § 1(4) Nr. 2 BauNVO entsprechend des Abstandserlasses NRW vom 6. Juni 2007 gegliedert. Unzulässig sind die Betriebsarten der gemäß Plandarstellung festgelegten Abstandsklassen.
   a) Gem. § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise die Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren, bzw. der niedrigsten Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
   b) Abweichend von Nr. 1 a) sind ausnahmsweise die in der Abstandsliste 2007 mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils übernächsten niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
2. Im gesamten Planbereich sind gem. § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste aus Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren, Februar 2008, Anlage zur Begründung) aller Art zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Ibbenbüren sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks- produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist und wenn zudem eine deutliche Abhängigkeit und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn 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 ist unterhalb der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO zulässig.
3. Im Geltungsbereich sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO die gem. § 8 (3) und § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
4. Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen oder eingebürgerten, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
5. Auf Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 51 BauO NRW ist für jeweils 8 Stellplätze mindestens ein kleiner bis mittelgroßer heimischer oder eingebürgerter Laubbaum (2.-3. Ordnung) in einer Mindestpflanzqualität von 16'18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind in einer Mindestgröße von 2 m x 2 m und 1 m Tiefe auszuführen.
6. Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auch dann an Gebäuden bzw. an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone etc.), nur zulässig, wenn die Oberkante der Werbeanlage die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende, blendende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbung ist unzulässig.
7. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen ist für untergeordnete Nebenanlagen und technische Einrichtungen (Lüftungsschächte, Schornsteine etc.), sowie für Mobilfunkmasten ausnahmsweise zulässig.
8. Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise die Länge der gemäß § 22 (2) Satz 2 BauNVO genannten Hausformen nicht begrenzt. Die entsprechend erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
9. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 Bundesnaturschutzgesetz sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauB folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes unzulässig:
   - Beleuchtung:
     im gesamten Plangebiet einschließlich der Verkehrsflächen muss eine intensive Beleuchtung unterbleiben. Ein Abstrahlen der Beleuchtung nach oben und zu den Seiten hin, sowie stark reflektierende Bodenbeläge unter Außenlampen sind zu vermeiden, um Lichtemissionen in die Fledermausfunktionsräume weitestgehend zu reduzieren. Es sind spezielle Natrium-Hochdruck- Dampflampen oder andere innovative Techniken (z. B. LED) einzusetzen. Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einem maximalen UV-Lichtanteil von 0,02 % zulässig.
   - Gehölzverluste im Plangebiet:
     Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist der Zeitpunkt der Baumfällung außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit, also vom 1. Oktober bis 28. Februar, zu legen.
   - Real vorkommende Offenlandarten im Plangebiet (Rebhuhn, Feldlerche etc.):
     Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG müssen Erschließungsmaßnahmen und die Baufeldfreiräumung außerhalb der Fortpflanzungszeit und damit zwischen Anfang September und Ende Februar erfolgen.
10. Im **GE* Gebiet** ist gem. § 51a LWG das unbelastete Niederschlagswasser in das nördlich gelegene Gewässer 1030 einzuleiten. Je nach Bedarf ist auf dem Grundstück eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswasser erforderlich. Die hierfür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Eine Genehmigung ist beim Kreis Steinfurt, Untere Wasserbehörde, zu beantragen.
    Gem. § 51a LWG ist das unbelastete Niederschlagswassser der Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern. Die hierfür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des DWA-Regelwerkes A 138 zu errichten und zu betreiben.
    Im übrigen **GE Gebiet** ist das anfallende Niederschlagswasser nach den Grundsätzen des Trennverfahrens (sog. Trennerlass vom 26.05.2004 - IV - 9031001 2104) über die öffentliche Regenwasserkanalisation in das westlich gelegene Regenklär- und Regenrückhaltebecken einzuleiten.
    Gem. § 51a LWG ist das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern. Die hierfür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des DWA-Regelwerkes A 138 zu errichten und zu betreiben.
11. Der ausgewiesene Wall ist mit Sträuchern zu bepflanzen, die eine Höhe von max. 5,0 m erreichen dürfen.
12. Grundwasserabsenkungen und Grundwasserförderungen im Plangebiet bedürfen vorab einer Zustimmung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt.
13. Im Bereich der zur Erhaltung von Gehölzbeständen festgesetzte Fläche parallel zur St.-Josef-Straße ist eine fußläufige Anbindung an die Straße zulässig, soweit der Grünbestand nicht gefährdet ist.

Hinweise

Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen:

1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn dem LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
   Dem LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.
   Dem LWL -Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 16 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. 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 Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Tel.: 02331/6927-3885 Telefonische Einsatzleitung (Mo., Di. 7:30-16:15 Uhr, Mi.-Fr. 7:30-15:45 Uhr)
   Tel.: 02931/82-2281 nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden.
3. Der Telekom Mitter ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
4. Bei evtl. Tiefbauarbeiten 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 in Ibbenbüren, Tel.: 05451/58 30 54; Deutsche Telekom, Tel. 05451/ 9171-164; Wasserversorgungsverb. Tecklenburger Land, Tel.: 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
5. Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstaubene des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. Auf die Satzung der Stadt Ibbenbüren über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.
6. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z. B. für die Gartenbewässerung (Regentonne, Zisterne) wird hingewiesen.
7. Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
8. Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen - Traufbereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun/Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.
9. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.
10. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung -EnEv) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z. B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.

Rechtsgrundlagen

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, Alte Münsterstraße 16 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) m.W.v. 01.08.2014

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133)

Entwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr.2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 30.12.2014 bis 29.01.2015.

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Siedler
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 24.06.2015 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Steingröver
Bürgermeister

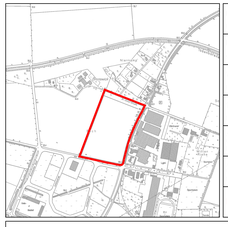
gez. Ahmann
Schriftführer

Satzungsbeschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß §10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 27.06.2015.

gez. Steingröver
Bürgermeister

ibb Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

Der Bürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Alte Münsterstraße 16 I 49477 Ibbenbüren
Telefon (0 54 51) 9 31-1 97 I Telefax (0 54 51) 9 31-1 98



Henckens-Kratzsch	
Planentwurf	
Egbert	
gezeichnet	
73	
Flur	
1 : 1.000	
Maßstab	
August 2014/ Sept. 2014/ Okt. 2014	
Datum	
j:\ibbenbuelocal\stadtbd\044a\CAD\044aVer1ver4\ver1ver4.dwg	
Datei	
Rechtskräftig	

Bebauungsplan Nr. 44a "Gewerbegebiet Schierloh - Nord"

1. vereinfachte Änderung

.

Norden

Fachdienst Stadtplanung i.A. gez. Manteuffel