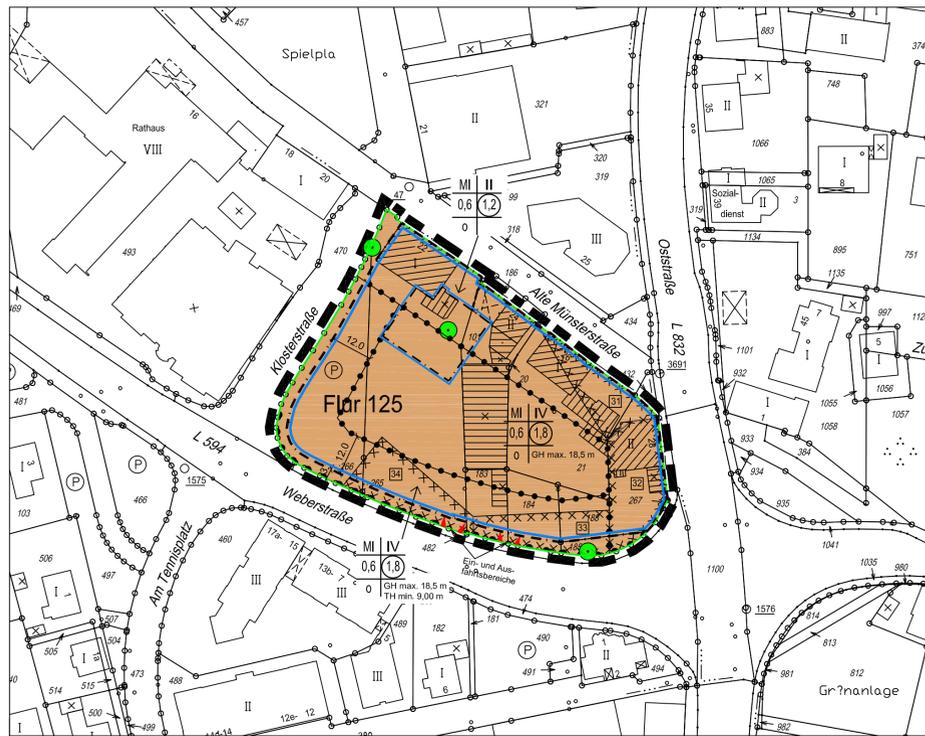


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 105 "Blaue Ecke"



Entwurf der 2. Änderung

### Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

- MI** Mischgebiete (siehe Textl. Fests. Nr.1)
- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)
- o** offene Bauweise
- GH** Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstrasse. (siehe Textl. Fests. Nr.5.1)
- TH** Traufhöhe als Mindestmaß in Metern bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstrasse.
- Baugrenze**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Ein- und Ausfahrtbereich**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Erhaltungsgebot für Bäume**
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (hier: Lärm)**
- Abgrenzung der Lärmschutzflächen untereinander**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

### Hinweise:

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- 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. 02331/6927-3885 Technische Einsatzleitung (Mo.,Di. 7:30-16:15, Mi.-Fr. 7:30-15:45) 02931/82-2281 nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden.
- Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung in Ibbenbüren, Tel. 05451/583054, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gene bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
- 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, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 12.03.2008 beschlossen für den Bebauungsplan ein Änderungsverfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen.

Entwurf mit Begründung hat gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 04.02.2014 bis 03.03.2014

Entwurf mit Begründung hat gem. § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen vom 17.03.2015 bis 16.04.2015

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

Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans und Auslegung des Plans einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 27.06.2015.

gez. Steingröver  
Bürgermeister

Der Bürgermeister  
i.V.  
gez. Siedler  
Stadtbaurat

Der Bürgermeister  
i.V.  
gez. Siedler  
Stadtbaurat

gez. Steingröver  
Bürgermeister

gez. Ahmann  
Schriftführer

gez. Steingröver  
Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

**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)

**Planzeichnungsverordnung** (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 2 des Gesetz 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)

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

Henckens-Kratsch  
Planentwurf

Rauße  
gezeichnet

125  
Flur

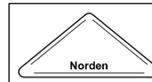
1 : 1.000  
Maßstab

Januar 2015  
Datum

J:\daten\audac\stl\cad\bl105\cad\bl105\_2ao\_nuo.dwg  
Datei

**Rechtskräftig**

## Bebauungsplan Nr. 105 "Blaue Ecke" 2. Änderung (nach § 13a BauGB)



Fachdienst  
Stadtplanung

i.A. gez. Manteuffel

### Textliche Festsetzung

- gemäß § 9 Abs. 1 und 4 BauGB i.V.m. §86 BauONW -

1.1. In dem ausgewiesenen Mischgebiet sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren April 2008) zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Ibbenbüren sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels ausgeschlossen.

1.2. Ausnahmeweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes, eines produzierenden oder eines bes- oder verarbeitenden Betriebes auch dann zugelassen werden, wenn Nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Waren angeboten werden, sofern die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Gebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen.

Die Verkaufsfäche einer solchen Verkaufsstätte darf nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> umfassen und muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind solche Verkaufsstätten, in denen nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß nachstehender Auflistung angeboten werden .

1.3. Im Mischgebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO die gem.§ 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.4. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gem. § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Von den zur Weberstraße festgesetzten Aus- und Einfahrtsverboten kann im Einzelfall gem. § 31 (1) BauGB eine Ausnahme erteilt werden, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter Beachtung folgender Einschränkungen bzw. Anforderungen.

a) Zwischen geschlossenen oder offenen Stellplatzanlagen (Stellplätzen) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

b) Ab 4 Stellplätzen je Grundstück ist eine gemeinsame Zufahrt herzustellen.

4. Bindungen für Bepflanzungen

4.1 Die gemäß Planzeichnung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind vor schädlichen Einwirkungen (wie z.B. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronentraufbereich) zu schützen, in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen.

4.2 Entlang der Klosterstraße und der Weberstraße ist im Mischgebiet außerhalb der Baugrenzen je 15 lfd. m Straßenlänge eine Linde mit einem Stammdurchmesser von 18-20 cm so anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, dass eine geordnete Baumreihe entsteht. Die Baumgruben sind in einer Mindestgröße von 2m x 2m und einer Tiefe von 1m auszufüllen und mit geeignetem Pflanzsubstrat aufzufüllen. Die Anlage und Ausführung ist mit dem Fachdienst Stadtplanung, Abt. Grünplanung abzustimmen.

5. Maß der baulichen Nutzung

5.1. Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile können gem § 31 (1) BauGB zugelassen werden.

### Gestalterische Festsetzungen

- gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW -

Die Zweckentfremdung von Fenstern als Werbeträger durch dauerhafte Abklebung oder Maßnahmen mit ähnlicher Wirkung (Ausnahmen sind z. B. Umbaumaßnahmen, Sonderverkauf und zeitlich befristete Werbeaktionen) sind nicht zulässig.

### Immissionsschutz

Ausgerichtet an den ermittelten Lärmpegeln werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen aufgenommen:

Bei den gekennzeichneten Flächen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster nach Maßgabe der nachfolgenden Liste eingebaut werden. Im Einzelnen werden folgende Schallschutzklassen nach VDI Richtlinie 2719 festgesetzt:

Fläche	Schallschutzklasse
31	2 für Fenster an den der B 219 zugewandten Gebäudeseiten
32	3 für Fenster an den der B 219 zugewandten Gebäudeseiten 2 für Fenster an den der B 219 senkrechten Gebäudeseiten
33	2 für Fenster an den der B 219 oder L 594 zugewandten Gebäudeseiten
34	2 für Fenster an den der L 594 zugewandten Gebäudeseiten

gez. Steingröver  
Bürgermeister

Der Bürgermeister  
i.V.  
gez. Siedler  
Stadtbaurat

Der Bürgermeister  
i.V.  
gez. Siedler  
Stadtbaurat

gez. Steingröver  
Bürgermeister

gez. Ahmann  
Schriftführer

gez. Steingröver  
Bürgermeister