

Stadt Ibbenbüren

Bebauungsplan Nr. 19a

"Duskampweg - Mühlenweg"

1. Änderung mit 1. Ergänzung

Planzeichnung



Verfahrensvermerke

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze nach (Stand vom 03.03.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Außerhalb des Plangeltungsbereiches ist die Darstellung des Katasters nicht vollständig.

Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

gez. Ottmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 10.04.2014 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen für den Bebauungsplan ein Änderungs- und Ergänzungsverfahren durchzuführen. Dieser Beschluss ist am 26.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Dr. Schrameyer
Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 14.10.2014 bis 13.11.2014

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Manteuffel
Baudezernent

Verfahrensvermerke

Der Entwurf mit Begründung einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen vom 05.06.2018 bis 04.07.2018

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Manteuffel
Baudezernent

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 26.09.2018 die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Ibbenbüren, 28.09.2018

gez. Dr. Schrameyer
Bürgermeister

gez. Runde
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 09.02.2019.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3), Sätze 1 und 2 und (4), des §215 (1) des BauGB sowie auf die Vorschriften des § 7 (6) Go NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 09.02.2019 Rechtskraft erlangt

gez. Dr. Schrameyer
Bürgermeister

Planzeichenerklärung gemäß PlanV '90

Art der baulichen Nutzung

- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Einzelhandel
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Grundflächenzahl
- FH** Maximale Firsthöhe über Bezugspunkt
- I** Maximale Zahl der Vollgeschosse

BGF Bruttogeschossfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze**
- Nicht überbaubare Fläche**
- Überbaubare Fläche**
- Offene Bauweise**
- Abweichende Bauweise**
- 20°-45°** Zulässige Dachneigung

Grünflächen

- Private Grünfläche**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Verkehrsrflächen

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**

Sonstige Planzeichen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Einfahrtbereich**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Ablagerungen**
- Elektrizität**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW

§ 1 Art der Nutzungen

- § 1.1 Sonstiges Sondergebiet** - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ (SO) (§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO) ist nur ein Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelversorgung mit folgenden Sortimenten und insgesamt max. 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig:
 - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) auf maximal 910 m² Verkaufsfläche;
 - Drogeriewaren auf maximal 110 m² Verkaufsfläche;
 - Backshop mit Sitzbereich auf maximal 50 m² Verkaufsfläche;
 - Sonstige Sortimente auf max. 100 m² Verkaufsfläche, aber max. 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche.

§ 1.2 Mischgebiet - Innerhalb des Mischgebietes (§ 15) BauNVO sind

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (§ 6(2), Nr. 3 BauNVO);
 - Gartenbaubetriebe (§ 6(2), Nr. 6 BauNVO);
 - Tankstellen (§ 6(2), Nr. 7 BauNVO)
 - so wie Vergnügungstätten im Sinne des § 4a(3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6(2), Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig.
- Auch ausnahmsweise zulässige Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind nicht zulässig (§ 1(6) BauNVO i.V.m. § 6(3) BauNVO).

§ 2 Firsthöhe / Bauweise

- § 2.1 Firsthöhe** – Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ wird eine maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlbauten, Lüftungsanlagen überschritten werden. Ausnahmen für immissionsschutzrechtliche Erfordernisse sind ebenfalls möglich. Die maximale Firsthöhe (FH) ist im Plan bezeichnet (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO).
- Zur Ermittlung der maximalen Firsthöhe (FH) dient als oberer Bezugspunkt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des verlegten Kanaldeckels, der sich am Ende des Mühlenwegs im Kreuzungsbereich mit der Osnabrücker Straße befindet (§ 18(1) BauNVO).
- § 2.2 Bauweise** – Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ ist eine abweichende Bauweise zulässig. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten (§ 22(4) BauNVO).

§ 3 Grundflächenzahl

Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig (§ 19(4) BauNVO).

§ 4 Garagen und Nebenanlagen / Stellplatzanlagen

- § 4.1** Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Straße (Mühlenweg, Osnabrücker Straße) dürfen Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO), Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) erst in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden (§ 23(5) BauNVO).
- § 4.2** Stellplätze im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ müssen über gemeinsame Grundstückszu- und -abfahrten angefahren werden und ausreichend Wendemöglichkeiten auf dem jeweiligen Grundstück haben, um ein Rückwärts einfahren in den fließenden Verkehr zu vermeiden (§ 9(1) Nr. 4 BauGB).
- § 5 Zu- und Abfahrtsverbot**
Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ ist jeweils eine gemeinsame Zu- und Abfahrt in einer Breite von bis zu maximal 9 m auf den Mühlenweg und auf die Osnabrücker Straße zulässig. Für die sonstigen Bereiche besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot (§ 9(1) Nr. 4 BauGB). Zugänge für Fußgänger und Radfahrer fallen nicht unter diese Regelung.

§ 6 Pflanzgebot

- § 6.1 Stellplatzanlagen** im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ sind zu begrünen (§ 9 Nr. 25a BauGB):
 - Pro 7 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume können auch in den Pflanzbereichen im Randbereich des Grundstücks untergebracht werden.
 - Die Bäume sind in Baumruben von mindestens 1 m x 1 m zu pflanzen. Dann ist 0,60 m Oberboden zu lösen und seitlich zu lagern, 0,15 m Lava 3/8 auf die Koffersohle aufzubringen, der Untergrund bis 1 m (ab OK Gelände) aufzulockern und mit der Lava und 2 kg Bewurzelungshilfsmittel zu vermischen und wieder einzubringen.
 - Die Bäume sind mit einem Pfahlreieck gegen Windwurf und seitliches Anfahren zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- § 6.2 Private Grünflächen** - Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Wahlweise können Bodendecker, Sträucher und/oder hochstämmige Bäume vorgesehen werden (§ 9(1) Nr. 25a BauGB).

§ 7 Immissionsschutz

- Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ sind folgende bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB):
 - Verwendung einer lärmarmen, fugenlosen Parkplatzbefestigung;
 - für erforderliche, außen am Gebäude liegenden Be- und Entlüftungsanlagen sowie Kühlaggregate ist ein Schalleistungspegel LWA von kleiner gleich 70 dB(A) einzuhalten;
 - Einrichtungen zum Pressen von Kartonagen sind nur eingehaust zulässig bzw. innerhalb des Gebäudes vorzusehen;
 - die Warenanlieferung für den Markt muss im östlichen Bereich des Grundstückes stattfinden; der Anlieferungsbereich ist einzuhausen;
- Hinweis:** Alle oben bezeichneten Werte gelten für Öffnungszeiten des Marktes in der Zeit zwischen 7h und 21.30h. Eine Nutzung des Betriebsgrundstückes in der Nachtzeit (22h bis 6h) – auch mit Anlieferverkehr - ist ohne erneute Regelung des Immissionsschutzes nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Der Planbereich liegt innerhalb der Fläche, unter der der **Bergbau** umgeht. Auf eine zeichnerische, nachrichtliche Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Neubauten bzw. Änderungen an den Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit den Steinkolbergwerken Ibbenbüren, z.Zt. RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen.

Am nordwestlichen Plangebietsrand (außerhalb des Plangebietes) wurde eine **Umspannstation (Transformator-Elektrizität)** der Westnetz AG nachrichtlich übernommen. Die Schutzvorschriften des Betreibers sind zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften nach § 88 BauO NRW

- § 1 Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst das festgesetzte Mischgebiet.
- § 2 Dachneigung**
Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen.

Hinweise

Altablagerung - Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt ist in den baulaufsichtlichen Verfahren zu Abbruch- und Neubauvorhaben auf dem Grundstück Osnabrücker Straße 103 zu beteiligen, um die Sanierung der schädlichen Bodenveränderung vor Baubeginn sicherstellen zu können.

Bodendenkmäler - Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen / Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DschG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 DschG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

Kampfmittel - Die Durchführung aller bodengreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen (02331-6927-3885 – technische Einsatzleitung werktags oder 02931-82-2281 außerhalb der Dienstzeiten).

Versorgungsanlagen - Den Versorgungsträgern ist der Beginn von Bauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden. Auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen ist Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Ibbenbüren, Tel: 05451-583054; Deutsche Telekom, Tel: 05451-9171-164; Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel: 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

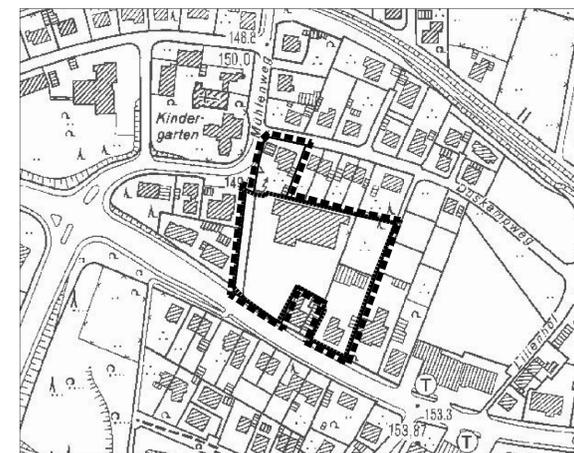
Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Aus Rückstauenebene des örtlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschächts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. Auf die Satzung der Stadt Ibbenbüren über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.

Klimaschutz - Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden Bestimmungen liegt. Es empfiehlt sich zur Planung der sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater hinzuzuziehen.

Artenschutz - Aus Artenschutzgründen (§ 44 (1) BNatSchG ff.) ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt, Untere Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen(LANUV) eingesehen werden.

Vorschriften / Fachgutachten - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN Vorschriften und VDI-Richtlinien) sowie die im Rahmen der Planung ausgewerteten Fachgutachten zu den Themen – Orientierende Bodenuntersuchung / Lärmrechnung / Einzelhandelsexpertise – können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, eingesehen werden.

Teilaufhebung – Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 19 a „Duskampweg – Mühlenweg“ außer Kraft gesetzt.



Bebauungsplan Nr. 19a "Duskampweg - Mühlenweg" 1. Änderung mit 1. Ergänzung mit örtlichen Bauvorschriften nach § 88 BauO NRW -inkraftgetreten-