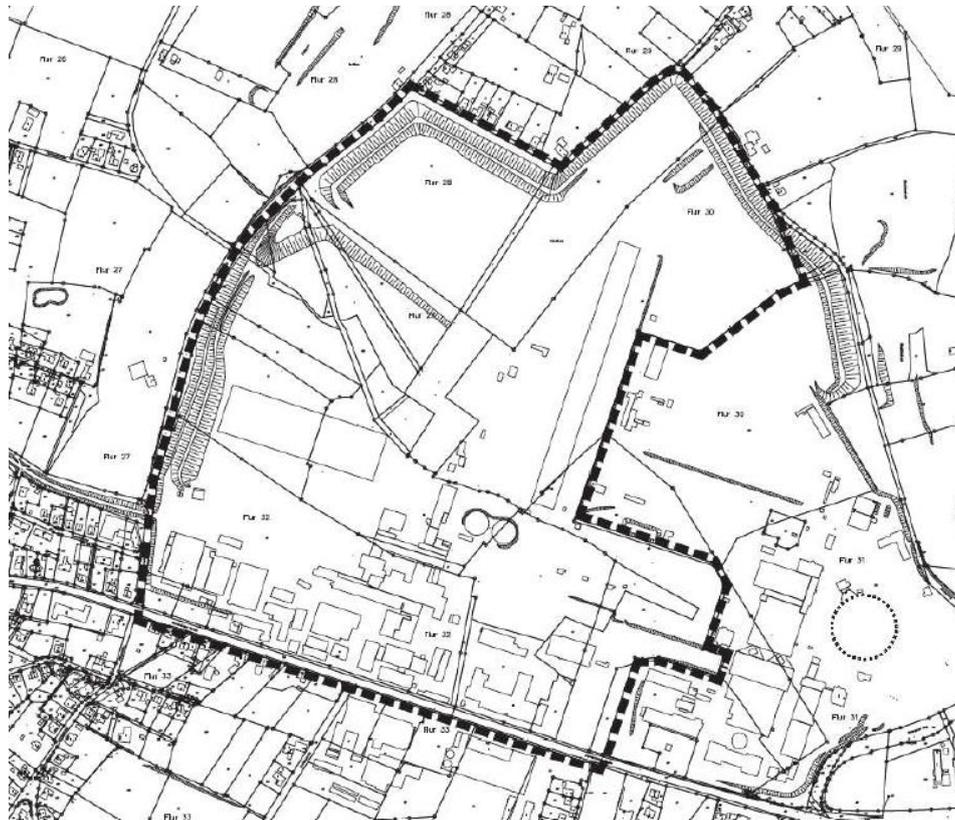


**Bebauungsplan Nr. 55**  
**„I-NOVA Park“,**  
**Aufstellung**

**Textfestsetzungen**

Fassung: Vorentwurf

Stand: 06.10.2023



**Bearbeitung:**

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0

Plangeber:	Stadt Ibbenbüren, Roncallistraße 3-5, 49477 Ibbenbüren
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

<b>A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>		
<b>Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB</b>		
<b>1.</b>	<b>Gliederung der Baugebiete</b>	<b>§ 1 Abs. 4 Abs. 2 BauNVO</b>
1.1.	<p>Der Planbereich ist gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO entsprechend des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 gegliedert. Unzulässig sind die Betriebsarten der gemäß Planzeichnung festgelegten Abstandsklassen.</p> <p>a) Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise die Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist</p> <p>b) Abweichend von Nr. 1.1 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.</p>	
<b>2.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m.</b>
2.1.	<u>Gewerbegebiet GE1, GE2, GE3</u>	§ 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO
2.1.1.	<u>Zulässige Nutzungen</u>	
2.1.1.1.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze und Öffentliche Betriebe,</li> <li>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>3. Anlagen für, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</li> </ol>	
2.1.2.	<u>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen</u>	§ 1 Abs.6 BauNVO
2.1.2.1.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.</li> <li>2. Tankstellen</li> </ol>	

	<p>3. 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 deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze zur Großflächigkeit i.S.v. § 11 Abs.3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar ist. Sonstiger Einzelhandel ist unterhalb der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO zulässig.</p>	
2.1.3.	<u>Nicht zulässige Nutzungen</u>	§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 u. 9 Nr. 1 BauNVO
2.1.3.1.	<p>1. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,                  2. Kerngebiets- und Mischgebietstypische Vergnügungstätten,                  3. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste aus dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren, Aktualisierung November 2016, Anlage zur Begründung) aller Art,                  4. Anlagen für sportliche Zwecke.</p>	
2.2.	<u>Industriegebiet GI1, GI2</u>	§ 9 BauNVO i.V.m § 1Abs. 6 BauNVO
2.2.1.	<u>Zulässige Nutzungen</u>	§ 9 BauNVO
2.2.1.1.	<p>1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,                  2. Tankstellen.</p>	
2.2.2.	<u>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen</u>	
2.2.2.1.	<p>Im Industriegebiet sind abweichend von § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Abstandsklasse II gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind, ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund baulicher oder technischer</p>	

	Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.	
2.2.3.	<u>Nicht zulässige Nutzungen</u>	
2.2.3.1.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind</li> <li>2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> <li>3. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution</li> <li>4. Kerngebiets- und mischgebietstypische Vergnügungsstätten.</li> </ol>	§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO
2.2.3.2.	Im Industriegebiet sind abweichend von § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen III bis IV gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind, nicht zulässig. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe gem. Anhang 1 Abschnitt 3 des Leitfadens KAS-18 den Abstandsklassen III bis IV zuzuordnen sind.	
<b>3.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.</b>
3.1.	<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
3.1.1.	Die Grundflächenzahl wird gem. Planeinschrieb definiert.	§ 19 BauNVO
3.1.2.	Weitere und sonstige Überschreitungen zur getroffenen Grundflächenzahl sind unzulässig.	§ 19 Abs. 4 S. 2 und S. 3 BauNVO
3.2.	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u>	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3.2.1.	Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden gemäß Planeinschrieb durch die maximale Gebäudehöhe (m ü. NN) festgesetzt.	
3.2.2.	Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika und bei flach geneigten Dächern durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert.	§ 18 Abs. 1 BauNVO

3.2.3.	In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 und dem Industriegebiet GI1 und GI2 darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (m ü. NHN) für notwendige technische Bauteile (z. B. Klimaanlage, Aufzugsmotoren, Rauchgasventilatoren, Photovoltaikanlagen, Kleinwindkraftanlagen, etc.) um bis zu 2,5 m überschritten werden.	
<b>4.</b>	<b>Bauweise</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.</b>
4.1.	In den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE3 und den Industriegebieten GI1 und GI2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
<b>5.</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.</b>
5.1.	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.	§ 23 Abs. 1 - 3 BauNVO
<b>6.</b>	<b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m</b>
6.1.	Ebenerdige Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
6.2.	Im Gewerbegebiet GE2 sind Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
6.3.	Ebenerdige Stellplätze sind auch innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" zulässig.	
<b>7.</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.4 i.V.m</b>
7.1.	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs. 1 S.3 BauNVO
7.2.	Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs. 2 BauNVO
<b>8.</b>	<b>Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
8.1.	Die Straßenverkehrsflächen sind gem. Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.	
<b>9.</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB</b>
9.1.	Flächen für Versorgungsanlagen die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur	

	Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
<b>10.</b>	<b>Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB</b>
10.1.	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
<b>11.</b>	<b>Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB</b>
11.1.	Die Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind gem. Planeinschrieb definiert.	
11.2.	Das im Planbereich (Trennerlass vom 26.05.2004-IV-9 031 001 2104) ortsnah in das angrenzenden Regenwasserrückhaltebecken einzuleiten. Je nach Bedarf ist auf den einzelnen Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist nach den Grundsätzen des Trennverfahrens in eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers notwendig Die hierfür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Eine Einleitungsgenehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Stadt Ibbenbüren zu beantragen (s. Kapitel F Nr.12)	
<b>12.</b>	<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>
12.1.	Die öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind gem. Planzeichnung definiert.	
<b>13.</b>	<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB</b>
13.1.	Der im Nordwesten gelegene Teich wird im Bestand gesichert und als Wasserfläche festgesetzt.	
<b>14.</b>	<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB</b>
14.1.	Abgrabungen sind innerhalb der gem. Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen zulässig.	
<b>15.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</b>
15.1.	wird ergänzt	
15.1.1.	Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind mit teilversickerungsfähigen Materialien auszustatten mit einem Abflussbeiwert Cs (mittlerer Abflussbeiwert) von max. 0,60 C <sub>m</sub> auszuführen (Rasengittersteine, Porenpflaster, Ökopflaster, wasserge-	

	bundene Decke, Schotterrasen) soweit keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen, welche eine vollständige Versiegelung der Fläche erforderlich machen.	
15.2.	Dachbegrünung	
15.2.1.	<p>Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15 ° Neigung), sind auf mindestens 50 % der Dachfläche extensiv oder intensiv mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mind. 8 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine Saatgutmischung aus z.B. Sedumsprossen, Wildkräutern und Wildgräsern zu verwenden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen; Wege oder Dachfenster genutzt werden.</p> <p>Die Funktionsschichten des Dachbegrünungsaufbaus bestehend aus Vegetationstragschicht, Filterschicht, Drainschicht und die darunter liegenden erforderlichen Schutz und Trennanlagen sind dabei zum Zwecke der Niederschlagswasserretention auch unter den nicht begrüneten Dachflächen und auch unterhalb von aufgeständerten PV-Modulen fortzuführen. Kombinationen mit (aufgeständerten) Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind zulässig.</p>	
15.3.	Beleuchtung	
15.3.1.	Es ist nur eine insektenverträgliche Beleuchtung mit geringer Lockwirkung (Natriumdampflampen oder LED-Technik) und einer Grundausrichtung von oben nach unten zulässig. Die insekten-schonende Außenbeleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.	
15.4.	Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	
15.4.1.	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind gem. Planeinschrieb die nachfolgende Anzahl an Nisthilfen zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nisthilfe Dohle: 2 Gestelle (insg. 25 Nisthilfen)</li> <li>- Nisthilfe Wanderfalke, Turmfalke</li> <li>- Nisthilfe Mauersegler (Anzahl muss noch bestimmt werden)</li> </ul>	
<b>16.</b>	<b>Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</b>
16.1.	Die mit gem. Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der RAG zu belegen.	

<b>17.</b>	<b>Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB</b>
17.1.	Die Gesamtfläche von Flachdächern und flachgeneigten Dächern von gewerblich genutzten Neubauten, die einen Neigungswinkel von bis zu 10 Grad aufweisen, ist bilanziell zu mindestens 50 % mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung versehen.	
<b>18.</b>	<b>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</b>
18.1.	Fassadenbegrünung	
18.1.1.	Außenwände von Gebäuden die eine Länge von 30 m überschreiten, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie sämtliche fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.	
18.2.	Begrünung von Stellplätzen	
18.2.1.	Auf PKW- und LKW-Stellplatzanlagen ist für jeweils 4 Stellplätze mindestens ein kleiner bis mittelgroßer heimischer und standortgerechter Laubbaum (2.-3. Ordnung) in einer Mindestqualität von 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes ist in einer Mindestgröße von 16 m <sup>2</sup> und 1,5 m Tiefe auszuführen.	
<b>19.</b>	<b>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB</b>
19.1.	Allgemeine Anforderungen an Gehölzpflanzungen <i>Wird ggf ergänzt</i>	
19.2.	Im Bereich des gem. Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Vegetationsfläche sind sämtliche, im Bestand vorhandene, Gehölze und Bäume auf Dauer zu erhalten und bei Verlust durch standortgerechte und klimaangepasste Neupflanzungen zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.	
19.3.	Mindestens 10 % der privaten Grundstücksfreiflächen (die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl) nicht überbaubaren bzw. nicht für Anlagen i.S.d. 19 Abs.4 BauNVO nutzbaren Grundstücksfreiflächen) sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hauptnutzung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.	
<b>20.</b>	<b>Artenauswahlliste</b>	

---

20.1.	Wird ergänzt	
-------	--------------	--

<b>B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen i. V. mit § 89 BauO NRW</b>		
<b>1</b>	<b>Dachgestaltung</b>	
	In den Gewerbegebieten GE1-GE3 sowie den Industriegebieten GI1 und GI2 sind gewerbliche Neubauten nur mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (max. 15°) zulässig.	
<b>2</b>	<b>Fassadengestaltung</b>	
	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
<b>3</b>	<b>Werbeanlagen</b>	
3.1	Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen oder ähnliches) sind nur an der Stätte der Leistung zum Zweck der Eigenwerbung zulässig.	
3.2	Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselnden Motiven, bewegte Werbeanlagen sowie Laserwerbung, Skybeamer o.ä.	
<b>4</b>	<b>Einfriedungen</b>	
4.1	Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Einfriedungen in Form von geschlossenen Wänden, Mauern oder teilgeschlossenen Wänden und Bauteilen sowie Einfriedungen unter Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig.	
4.2	Einfriedungen die an der Grenze eines bebauten Nachbargrundstücks laufen sind zu begrünen. Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nicht einzugrünen.	

---

<b>C</b> Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB		
<b>1</b>	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	

<b>D Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB</b>		
<b>1</b>	<b>Bodenbelastungen</b>	
	Im Bebauungsplan werden mehrere Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.	<b>§9 Abs. 5 BauGB</b>

E Hinweise	
<b>1</b>	<p><b>Altlasten</b></p> <p>Auf dem Areal des ehemaligen Bergwerks „Zeche Oyenhausen“ wurde bereits 2020 eine geotechnische Voruntersuchung und Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Dabei wurden in verschiedenen Bereichen Prüfwertüberschreiten (Pfad Boden – Mensch) aufgenommen. Insgesamt wurden auf der Fläche 215 Rammkernsondierungen abgeteuft und Boden- Luftproben entnommen.</p> <p>Die Analyse der Bodenluftprobe ergaben im Bereich des Waschplatzes (Nr. 46-04) erhöhte Gehalte an LHKW. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist bei vergleichbarer Nutzung nicht gegeben. Bei Nutzungsänderung ist der Wirkungspfad erneut zu bewerten.</p> <p>Die Ergebnisse der Bodenproben zeigen, dass in einigen Bereichen auffällige Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), Mineralölkohlenwasserstoffe (KW-Index) und/oder Polychlorierte Biphenyle (PCB) vorliegen.</p> <p>Der Prüfwert der aktuell gültigen BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch bei einer industriell/gewerblichen Nutzung wird in einigen Bereichen überschritten. Darüber hinaus wurde insbesondere im südwestlichen Bereich in einigen Bohrungen Wasser oberhalb des Geschiebelehms erbohrt. Eine Grundwassergefährdung über den Wirkungspfad Boden-grundwasser kann für diesen Bereich aufgrund vorliegender Kontaminationen (LHKW; PAK, KW) nicht abschließend bewertet werden.</p> <p>Die untersuchten Bodenhorizonte sind stellenweise der LAGA Zuordnungsklasse z2/&gt;z2 zuzuordnen. Sollte bei einer Umnutzung von Flächen Bodenmassen anfallen, ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</p> <p>Im Gleisbereich liegen für den Gleisschotter Überschreitungen des Prüfwertes gem. BBodSchV des Wirkungspfades Boden-Mensch (direkter Kontakt, industriell-gewerbliche Nutzung) für den Parameter Benzo(a)pyren vor. Gleichzeitig wurden leicht erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen. In der unterlagerten Auffüllung lagen teilweise Überschreitungen des Prüfwertes der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch vor. In diesen Bereichen ist im Falle einer Entfernung des Gleisschotters für eine uneingeschränkte gewerblich/industrielle nachnutzung die Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch durch Versiegelung, Überdeckung mit sauberem Boden oder Auskoffnung erforderlich.</p>

	Vor der Durchführung von zukünftigen Baumaßnahmen sind baugrundtechnische Untersuchungen nach DIN 4022 durchzuführen.																												
<b>2</b>	<b>Pflanzlisten</b>																												
2.1	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches werden die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung empfohlen</p> <p>Pflanzliste</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Deutscher Name</th> <th>Lateinischer Name</th> <th>Bodenfeuchte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	Deutscher Name	Lateinischer Name	Bodenfeuchte																									
Deutscher Name	Lateinischer Name	Bodenfeuchte																											
<b>3</b>	<b>Denkmalschutz</b>																												
3.1	Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL – Archäologie für Westfalen-Außenstelle Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie oder der Stadt als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§16 und 17 DSchG NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§26 Abs.2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.																												
3.2	<p>Erhaltenswerte Bausubstanz</p> <p>Im Süden des Plangebietes befinden sich mehrere Gebäude welche noch von der ehemaligen industriellen Nutzung zeugen und gutachterlich dokumentiert, von besonderer Bedeutung sowohl für die Menschen in den Bergbaugemeinden um Ibbenbüren (Identifikation) als auch für die Arbeits- und Produktionsverhältnisse (Veranschaulichung des Produktionsablaufs einer Zeche) ist. Nicht zuletzt sprechen neben wissenschaftliches Gründen (Veranschaulichung der Entwicklungsgeschichte der Bergbauarchitektur) auch städtebauliche Gründe für einen Erhalt der Bausubstanz. Die ehemalige Schachanlage besitzt ortsbildprägenden Charakter und die markanten Bauten der Schachanlage stellen eine Landmarke für das Tecklenburger Land dar. Da die besagten Anlagen nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind lassen sie sich nicht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernehmen.</p>																												
<b>4</b>	<b>Kampfmittel</b> Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der																												

	<p>Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451 / 94 29 10) oder die Polizei zu verständigen.</p>	
<b>5</b>	<p><b>Telekom</b> Der Telekom Münster 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.</p>	
<b>6</b>	<p><b>Entwässerung</b> Der Anschlussnehmer/Die Anschlussnehmerin hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus der öffentlichen Abwasseranlage zu schützen. Hierzu sind die Ablaufstellen unterhalb der Rückstauenebene (in der Regel die Straßenoberkante auf der Höhe des öffentlichen Kanals) durch funktionstüchtige Rückstausicherungen gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik einzubauen. Die Rückstausicherung muss jederzeit zugänglich sein. Jede(r) Anschlussnehmer/Anschlussnehmerin ist für den Einbau, die Unterhaltung und die Wartung entsprechender Rückstausicherungen selbst verantwortlich. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Ibbenbüren vom 01.01.2023, insbesondere § 13 (3), wird verwiesen.</p>	
<b>7</b>	<p><b>Netzinfrastuktur</b> 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 Ibbenbüren, Tel. 05451/58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000, EWE NETZ GmbH, Tel. 0800/3936389) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen. Karten mit dem genauen Verlauf der Versorgungseinrichtungen der Westnetz und SWTE können außerdem mit einer Email an <a href="mailto:planauskunft@swte-netz.de">planauskunft@swte-netz.de</a> bestellt werden (mit Lageangabe, z.B. Flur/ Flurstücksnummer oder Planausschnitt mit markiertem Grundstück).</p>	
<b>8</b>	<p><b>Grünordnung</b> Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen. Für die Entwicklung einer Dachbegrünung wird empfohlen zertifiziertes, autochthones Saat- oder Pflanzgut aus der Herkunftsregion 2 zu verwenden. 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</p>	

	<p>Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden. 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 einzusetzen. Regenwasser ist, wenn möglich, zur Gartenbewässerung und/oder zur Nutzung von Waschmaschinen, Toiletten etc. zu verwenden. Gebäudevorzonen (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) sind gemäß § 89 Abs. 5 BauO NRW zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf erforderliche Erschließungswege (Zufahrt, Zuwegungen etc.) ist eine Versiegelung der Gebäudevorzonen sowie die Anlage von Stein- und Schotterflächen unzulässig.</p>	
<b>9</b>	<p><b>Klimaschutz</b>                  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. Gebäudeenergiegesetz - GEG) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen, frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.</p>	
<b>10</b>	<p><b>Photovoltaik Anlagen</b>                  Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.                  Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen sollen nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Photovoltaikmodule und Befestigungsbauteile verwendet werden.</p>	
<b>11</b>	<p><b>Werbeanlagen</b>                  Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, die unter die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG) bzw. des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NW) fallen, sind unzulässig bzw. bedürfen der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung.</p>	
<b>12</b>	<p><b>Bodenschutz</b>                  Zur Vermeidung einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser, z.B. durch Leckagen oder Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen (Chemikalien, Mineralölprodukte, etc.) sind alle Baumaßnahmen mit der notwendigen Sorgfaltspflicht durchzuführen; zum allgemeinen Bodenschutz sind während der Baumaßnahme die einschlägigen Vorschriften (u.a. LBodSchG, § 202 BauGB, DIN 19731 u. 18915) zu berücksichtigen.</p>	
<b>13</b>	<p><b>Niederschlagswasser</b>                  Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser von Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von 800 m<sup>2</sup> oder mehr ist mit den Antragsunterlagen (Bauantrag im Freistellungsverfahren, Bauantrag im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der BauO NRW) ein Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw.</p>	

	<p>einer kontrollierten schadlosen Überflutung (Überflutungsnachweis) mit einem mindestens 30-jährigem Regenereignis entsprechend der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Vorschriften beizufügen. Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z. B. auch Innenhöfe) über 70%, so ist der Überflutungsnachweis für ein 100-jährigem Regenereignis durchzuführen.</p>	
<b>14</b>	<p><b>Vogelschutz</b> Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten die Gebäudefassaden nicht mit großen Flächen aus transparentem oder stark spiegelndem Glas ausgestattet werden. Größere Glasfronten sollten aus geriffeltem, geripptem oder mattiertem oder sonstigem reflexionsarmen Glas bestehen oder durch Markierungen so unterteilt werden, dass nur noch freie Glasflächen von weniger als 10 cm Durchmesser vorhanden sind (z. B. Vogelschutzglas Kategorie A).</p>	
<b>15</b>	<p><b>Lade-Infrastruktur</b> Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ist bei der Errichtung von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen mindestens jeder dritte Stellplatz mit einer Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten. Zusätzlich ist mindestens ein Ladepunkt zu errichten.</p>	
<b>16</b>	<p><b>Artenschutz</b> Bei Beseitigung oder Umbau von Gebäuden sowie Sanierungen darf nicht gegen die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Dies gilt insbesondere für alle gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermäuse. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, diese Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bevor das Vorhaben durchgeführt wird, müssen die Gebäude daher durch den Genehmigungsinhaber bzw. die Genehmigungsinhaberin oder dessen / deren Beauftragte auf das Vorkommen dieser Tiere geprüft werden. Sollte ein Verdacht auf das Vorkommen gebäudebewohnender Arten bestehen, ist die untere Naturschutzbehörde frühzeitig zu kontaktieren. Weitere Informationen finden Sie auf dem „Merkblatt Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen“ unter „Artenschutz“ auf der Seite <a href="http://www.kreissteinfurt.de/naturschutz">www.kreissteinfurt.de/naturschutz</a>.</p>	