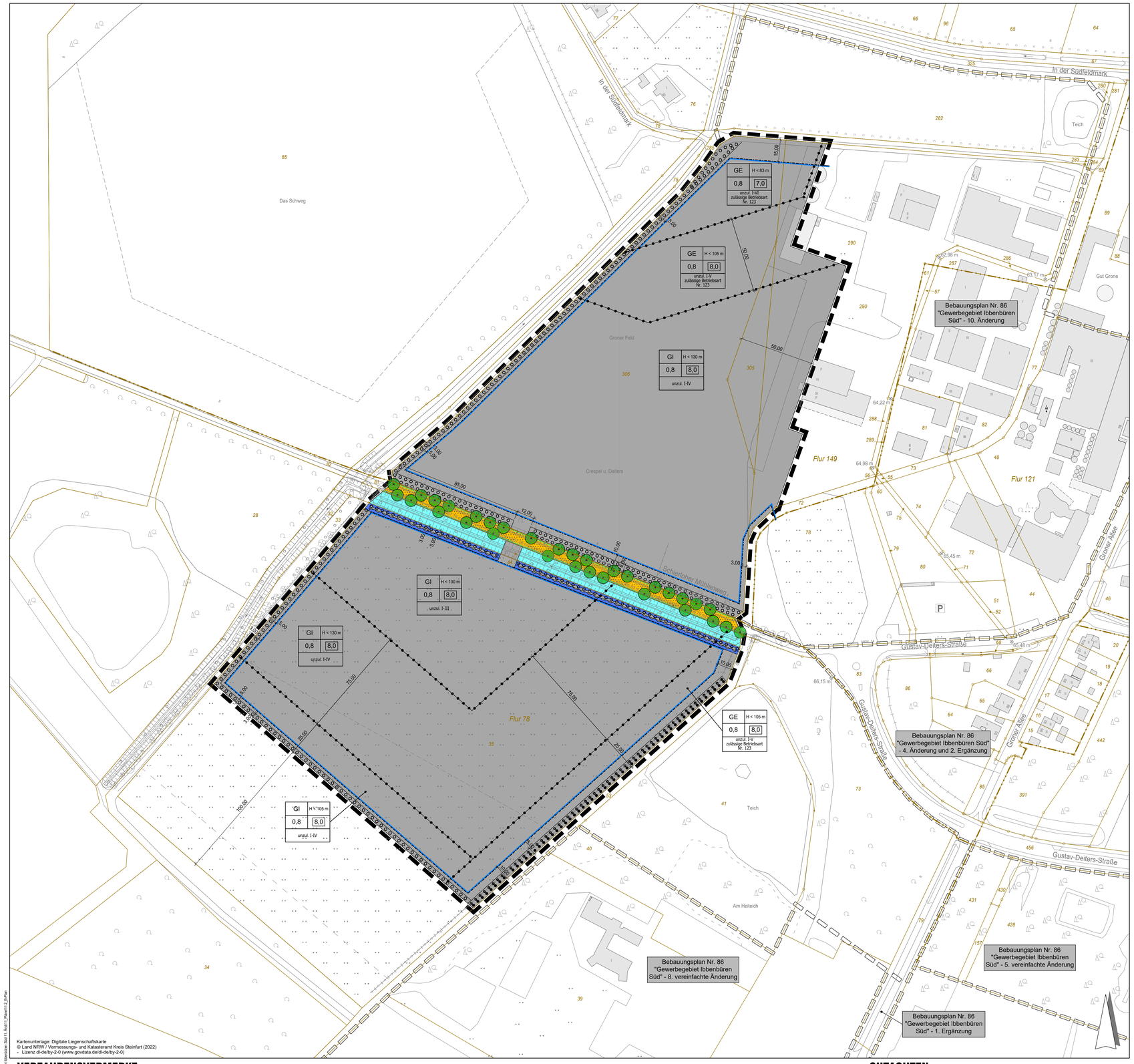
STADT IBBENBÜREN

Bebauungsplan Nr. 86
"Gewerbegebiet Ibbenbüren Süd" - 11. Änderung und 3. Ergänzung



Kartenunterlage: Digitale Liegenschaftskarte
© Land NRW / Vermessungs- und Katasteramt Kreis Steinfurt (2022)
Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß Planzeichenverordnung)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

unzul. I-V — Betriebe und Anlagen der benannten Abstandsklassen (gem. Abstandsliste 2007) sind unzulässig.

zulässig Nr. 123 — zulässige Betriebsart gem. Abstandsliste 2007.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

8,0 — Baumassenzahl (BMZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

H < 130 m — Höhe baulicher Anlagen über NHN - maximal

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

a) In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ("für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber") auch ausnahmsweise unzulässig.

b) 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.

c) In den Gewerbegebieten sind keine Betriebe des Abstandsklasse I-V, I-VI bzw. I-VII , und in den Industriegebieten keine Betriebe der Abstandsklasse I-IV gemäß Abstandliste 2007 zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Anlagearten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen wird. In den besonders markierten Gewerbegebieten ist der örtlich ansässige Betrieb mit der Betriebsart Nr. 123 ("Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen") aus der Abstandsliste 2007 zulässig, jedoch sind genehmigungspflichtige Veränderungen und Erweiterungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall der erforderliche Immissionsschutz für die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld des Betriebes nachgewiesen wird.

d) Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a Nr. 1 BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

e) Innerhalb des Geltungsbereiches sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren, April 2008 - siehe Anhang der Planbegründung) zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Ibbenbüren sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen 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 Abs. 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 Abs. 3 BauNVO ist ausnahmsweise gemäß § 1 Abs. 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 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO bis zu max. 10% der VKF (Verkaufsfläche) zulässig.

f) In den Gewerbe- und Industriegebieten dürfen Überschreitungen der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 erfolgen, wenn die Einhaltung der Grenze von 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehen und genehmigt sind, allgemein zulässig.

g) Die angebenen Höhe der baulichen Anlagen (entsprechend der Definition im § 2 Abs. 1 BauO NRW) sind Höchstwerte, gemessen über NHN.

1.2. Bauweise
In den Gewerbe- und Industriegebieten dürfen in der offenen Bauweise die Gebäudelängen auch über 50 m betragen.

1.3. Garagen und Nebenanlagen
Garagen (geschlossene sowie offene),Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4. Stellplatzanlagen
Auf bzw. am Rand von Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NRW ist für jeweils 6 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 2m x 2m und 1m Tiefe auszuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.5. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02% zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
(§ 9 Abs. Nr.20 BauGB)

1.6. Baufeldfreimachung
Baufeldfreimachungen sind nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.02. zulässig. Ausnahmsweise sind abweichende Zeiten möglich, wenn eine fachökologische Unbedenklichkeit bescheinigt wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

1.7. Dachbegrünung
Die Dächer von Verwaltungs- und Bürogebäuden sind auf 100% ihrer Fläche mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 8 cm Höhe zu begrünen. Ergänzend ist eine Kombination von Gründach und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) zulässig. Ausgenommen sind Bereiche, die als untergeordnete technische Einrichtungen (wie Lichtkuppeln, Lüftungsschächte, Kühlelemente, Schornsteine) keine Begrünung ermöglichen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Werbeanlagen
Oberhalb von 85 m über NHN sind keine Werbeanlagen zulässig. Ausnahmsweise können einzelne Firmenlogos an baulichen Anlagen gestattet werden, wenn sie gegenüber den baulichen Anlagen in Größe, Form und Erscheinung untergeordnet bleiben.

RECHTSGRUNDLAGEN

Die der Planung zugrundeliegende Vorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien sowie Gutachten und Fachberichte) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Technisches Rathaus, Fachdienst Stadtplanung, Roncallistraße 3-5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Abstandserlass NRW in der Fassung des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 6. Juni 2007 (MBl. NRW. S. 659), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24)

§ 13 der **Hauptsatzung der Stadt Ibbenbüren** vom 22.12.1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der 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, 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 betroffenen 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.

2. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3. 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 (RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Tel. 05451/58-3054; Deutsche Telekom, Tel. 0597/1/9171-164; Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

4. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherren ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. dem Gebäudeenergiegesetz GEG) liegt. Es empfiehlt sich zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen möglichst frühzeitig die Beratung eines qualifizierten Energieberaters hinzuzuziehen.

5. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02% zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
(§ 9 Abs. Nr.20 BauGB)

Gebäude Katasterbestand (I / 3 / (1))

benachbarte Bebauungspläne

65,45 m — Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull) - die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

66,69 m — Höhe Verkehrsfläche in Meter ü. NHN (Normalhöhennull) - die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

Flurstücksgrenze (vermarkt / unvermarkt)

Flurgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

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

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am ..... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

.....
Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung ist einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht worden und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister
i.A.

.....
Technischer Beigeordneter

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

Ibbenbüren, ...

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am .....

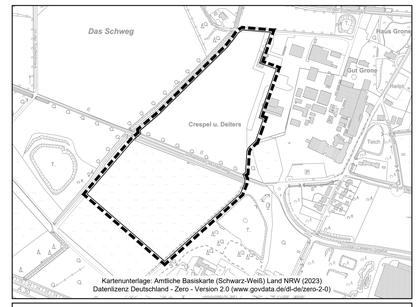
Ibbenbüren, ...

.....
Bürgermeister

GUTACHTEN, die der Planung unmittelbar zugrunde liegen

- Planungsbüro Hahm GmbH: "Schalltechnische Untersuchung - Erläuterungsbericht 05/2021" vom 28.05.2021

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



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2023)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Bebauungsplan Nr. 86 "Gewerbegebiet Ibbenbüren Süd" - 11. Änderung und 3. Ergänzung

Vorentwurf — M. 1:1.000

Beratung • Planung • Bauleitung
Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org
PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 22240011
Osnabrück, 23.10.2023

.....
Unterschrift