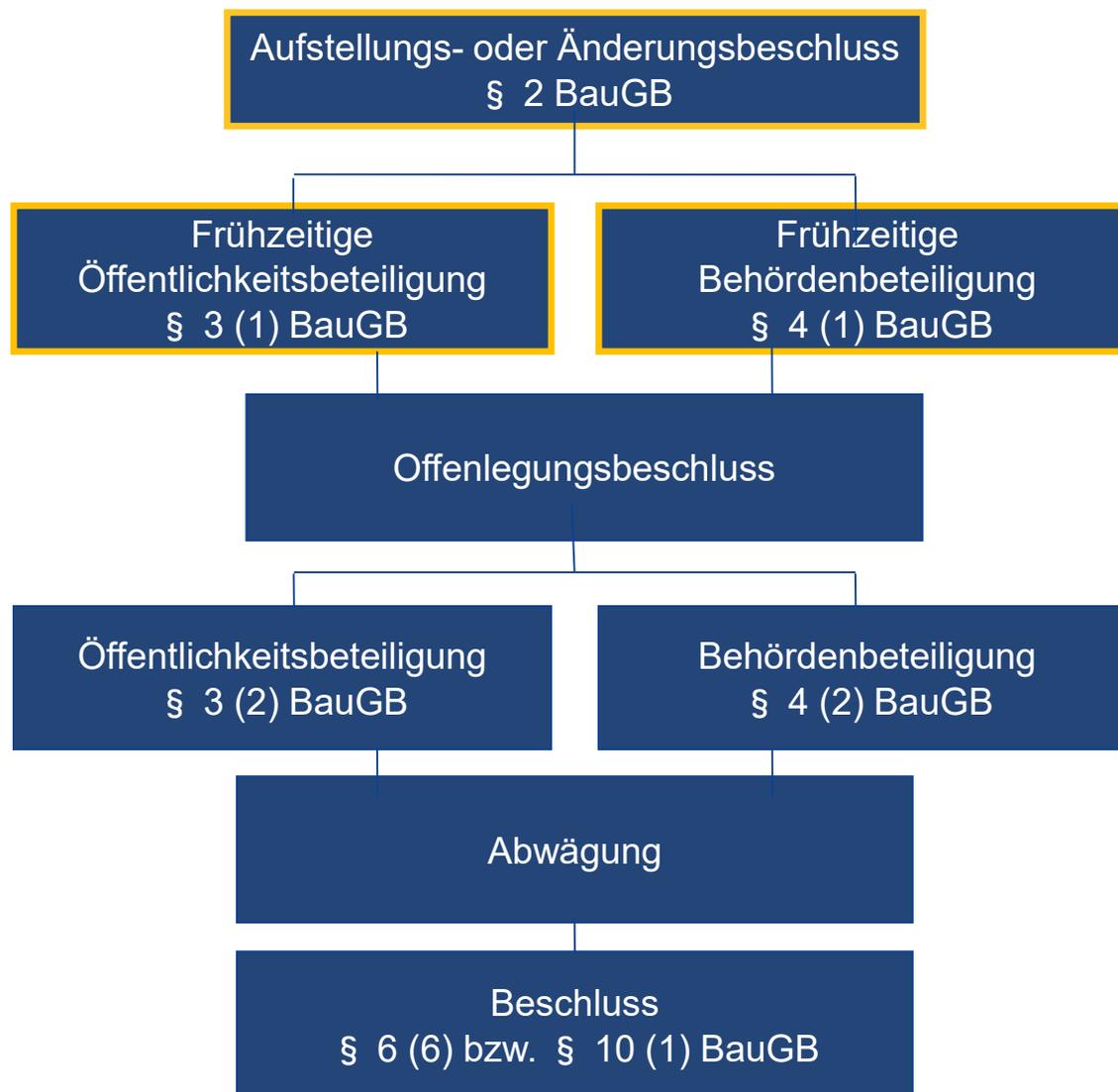


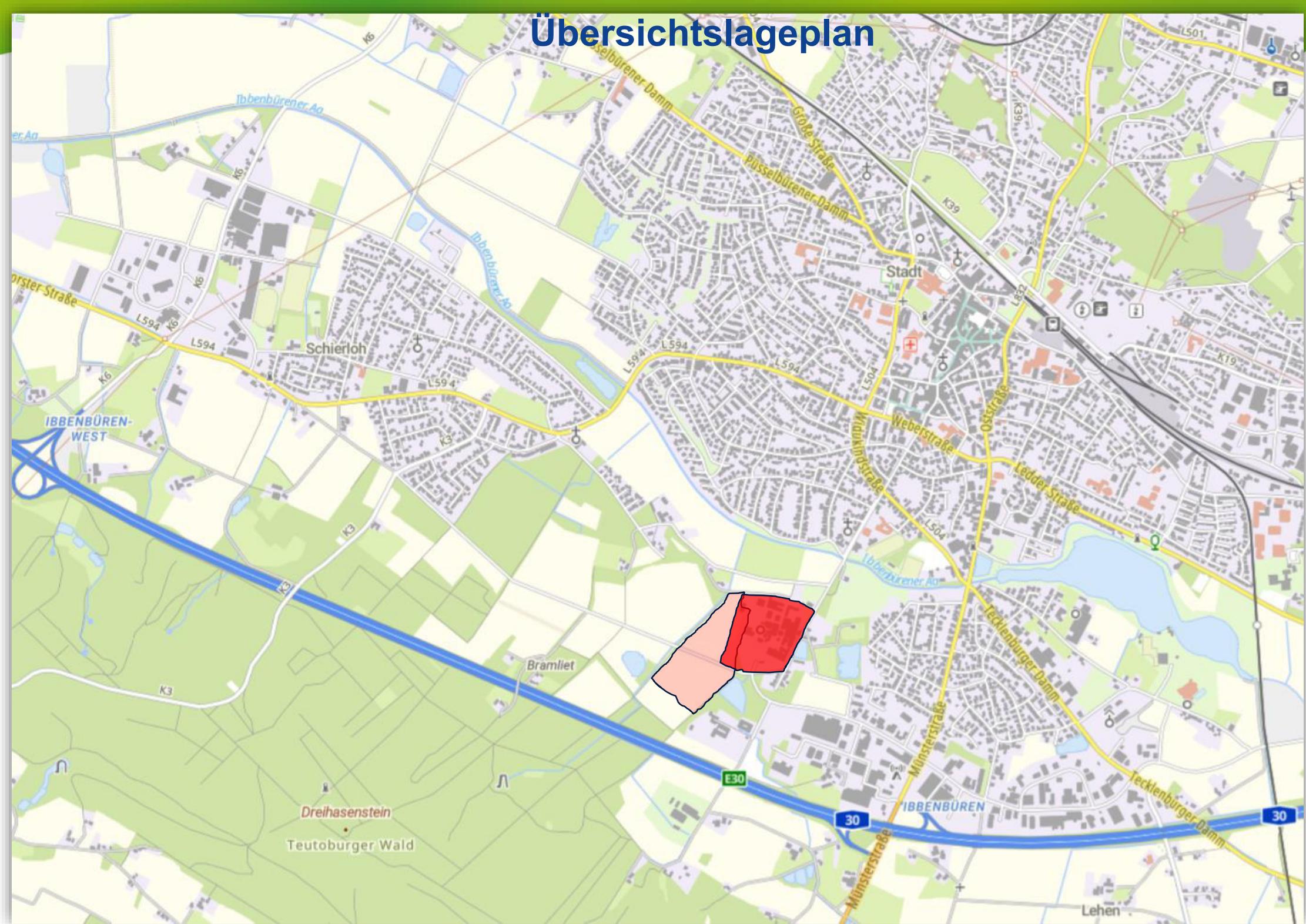
Bürgerversammlung

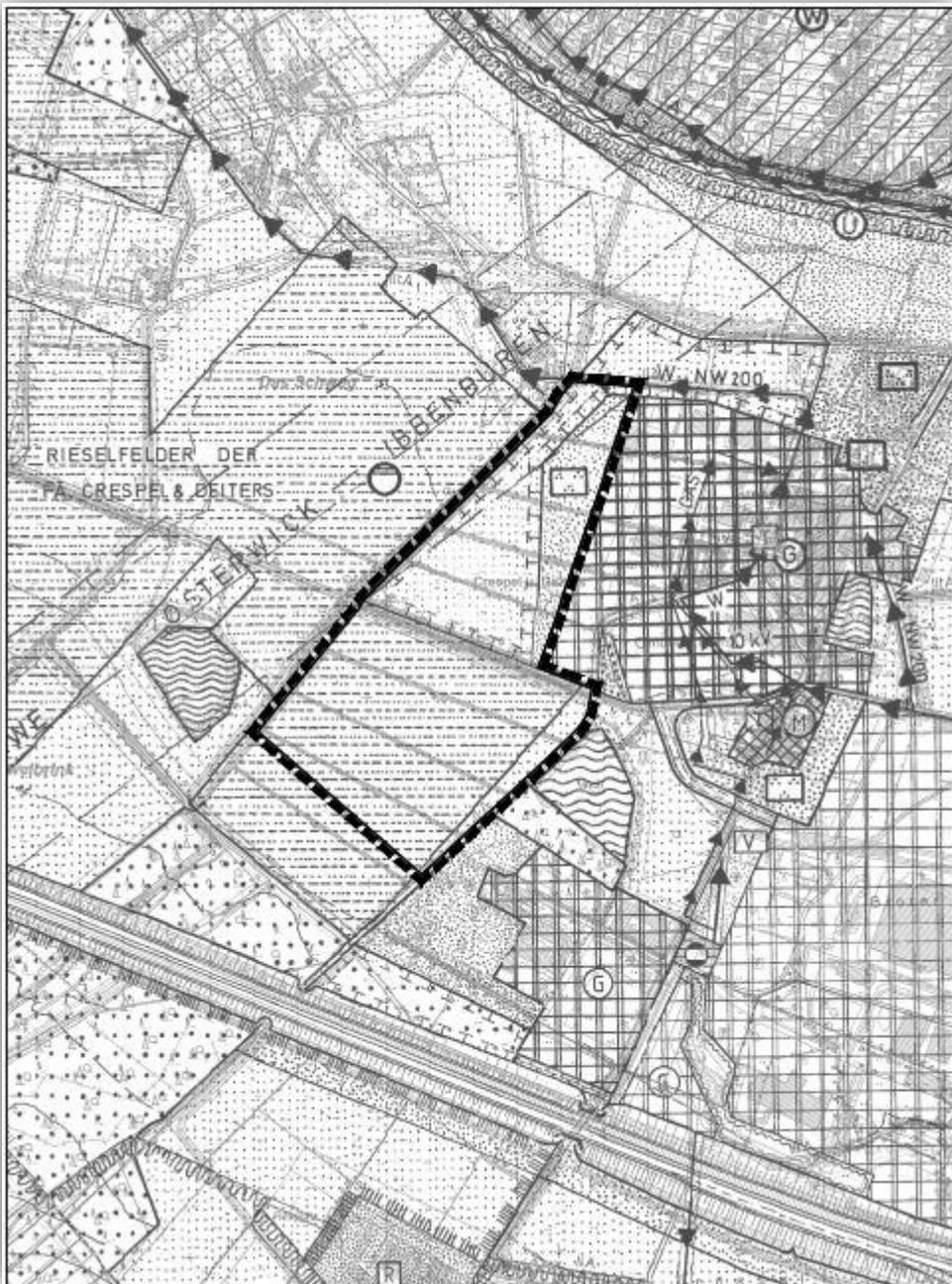
Bebauungsplan Nr. 86 "Gewerbegebiet Ibbenbüren Süd" -
11. Änderung und 3. Ergänzung sowie
167. Änderung des FNP

29.02.2024

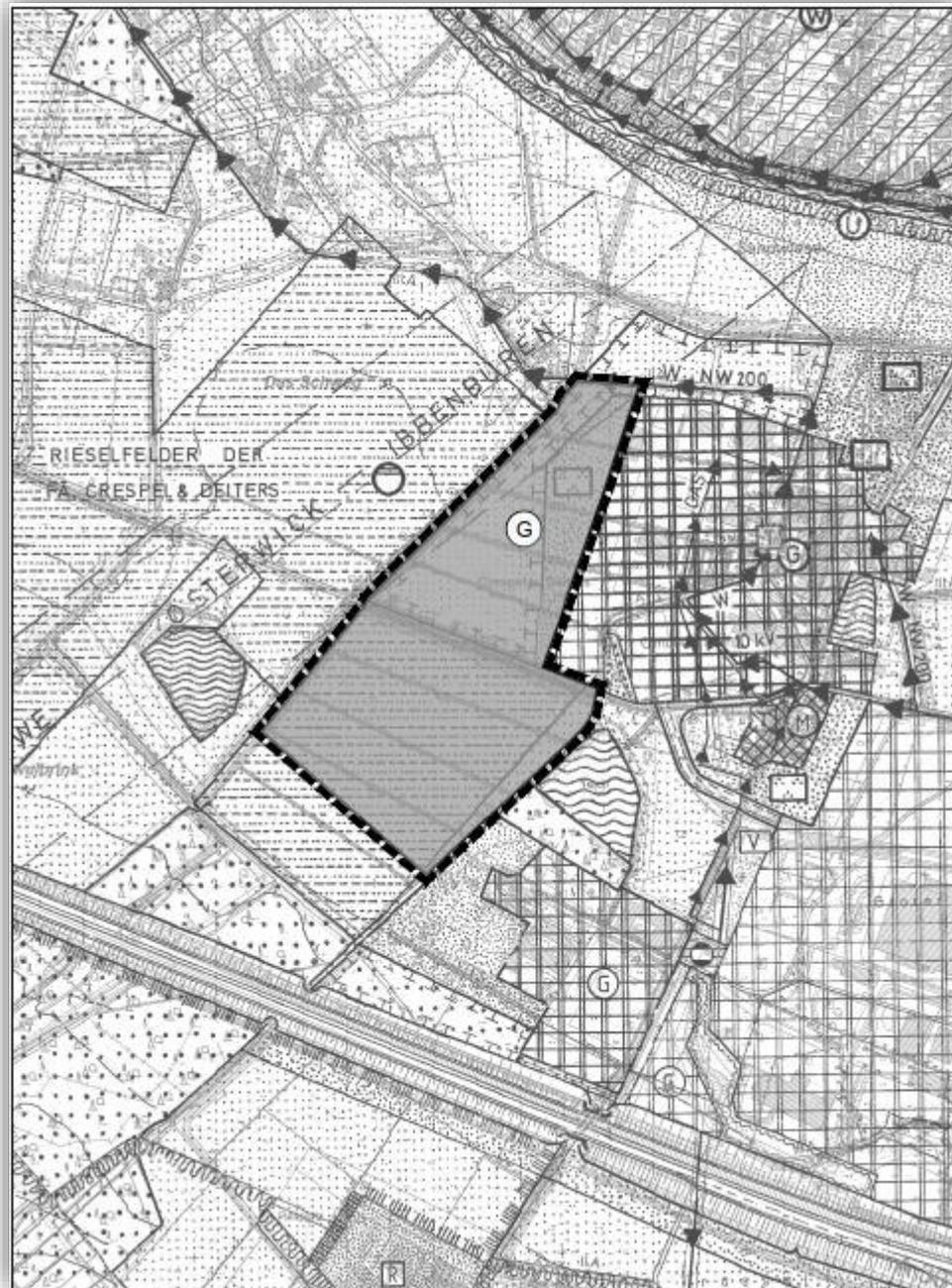


Übersichtslageplan





Gültiger FNP

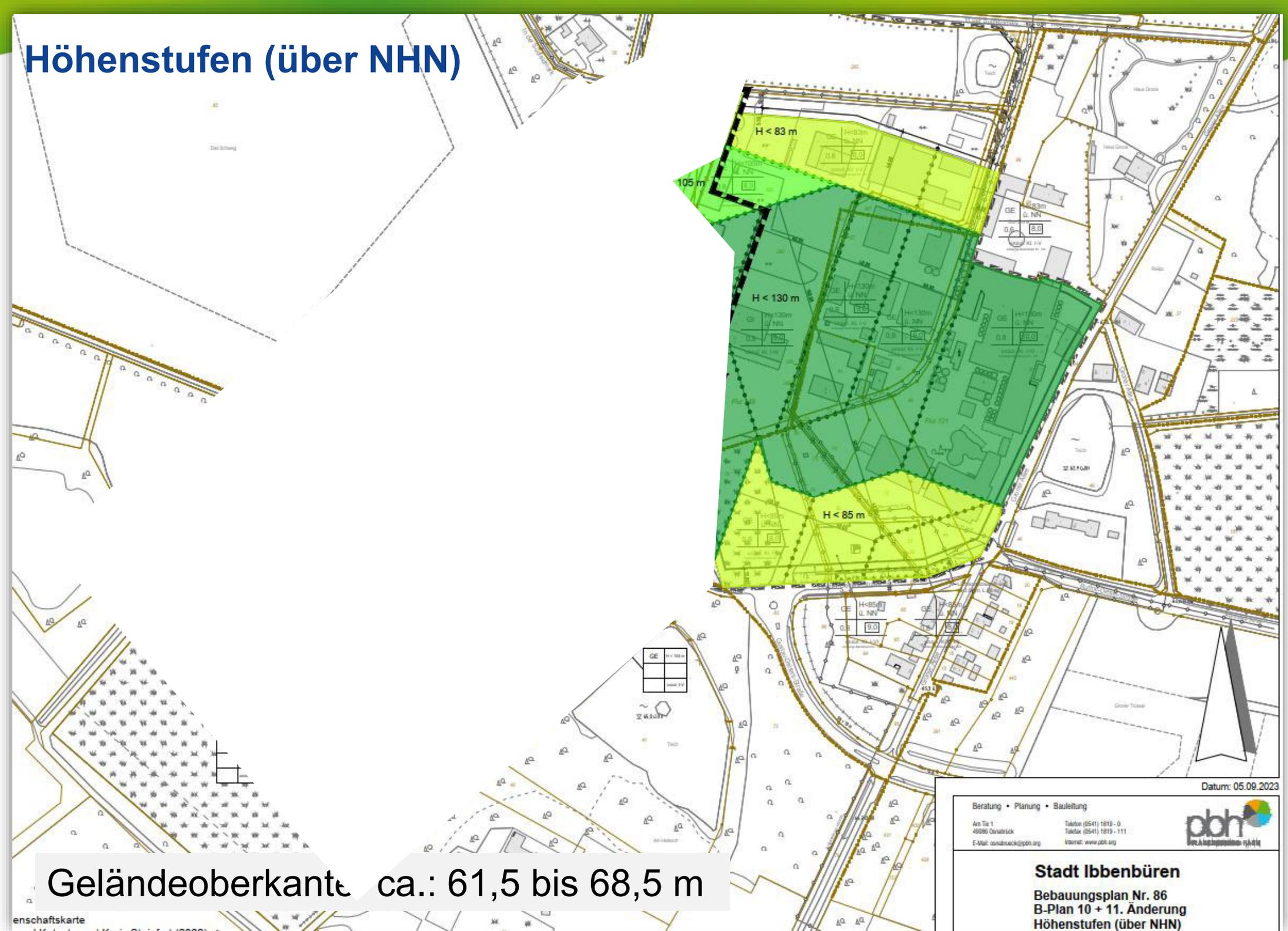


167. Änderung



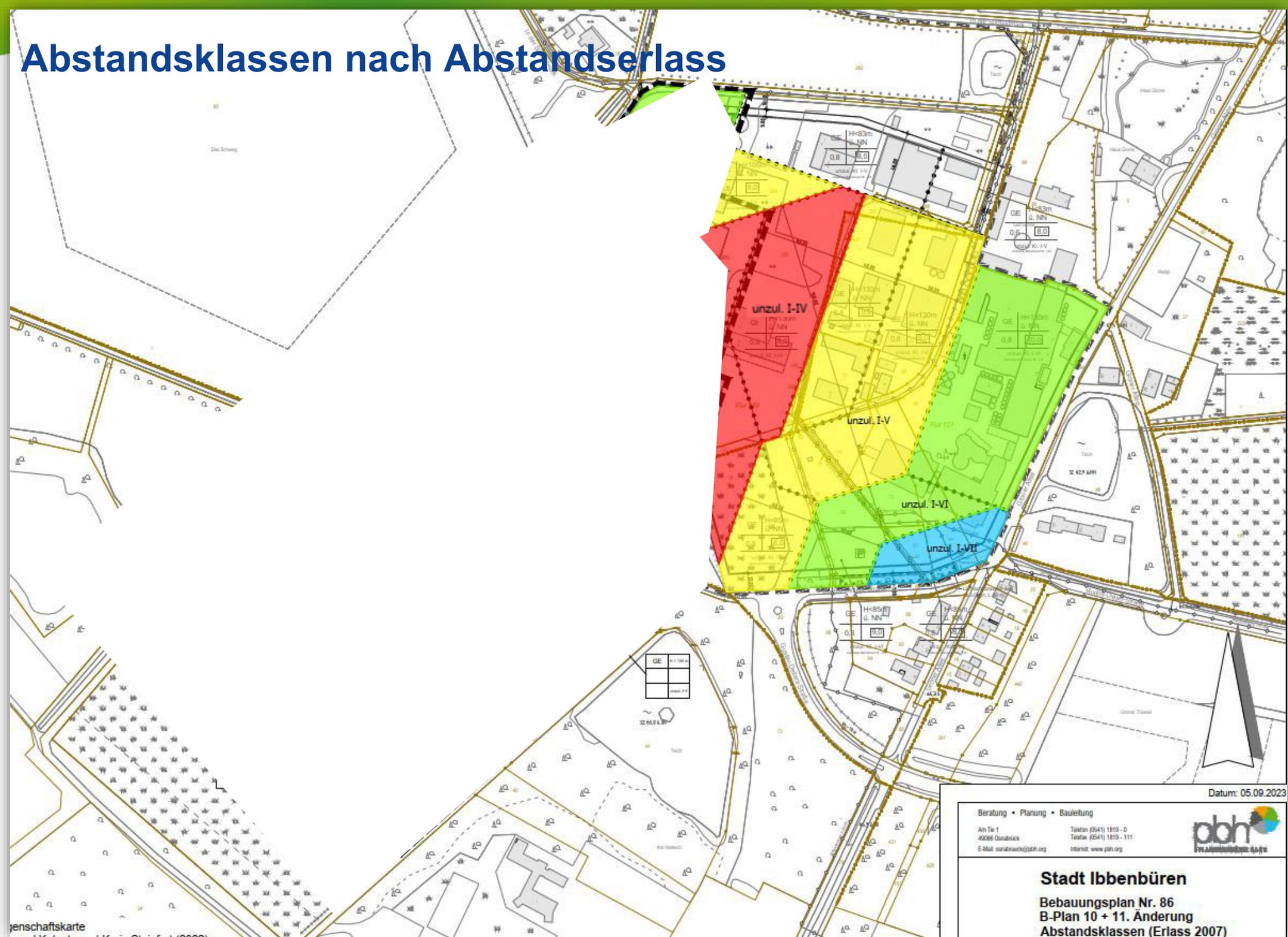
Geländehöhe im zentralen Bereich ca.: 64 m ü. NHN / zulässige Höhe: max. 130 m ü. NHN -> absolute Bauwerkshöhe ca. 66 m

Höhenstufen (über NHN)



Geländeoberkante ca.: 61,5 bis 68,5 m

Abstandsklassen nach Abstandserlass



Datum: 05.09.2023

Beratung • Planung • Bauleitung

An Te 1
40085 Danabuck
E-Mail: sarahrack@pbh.org

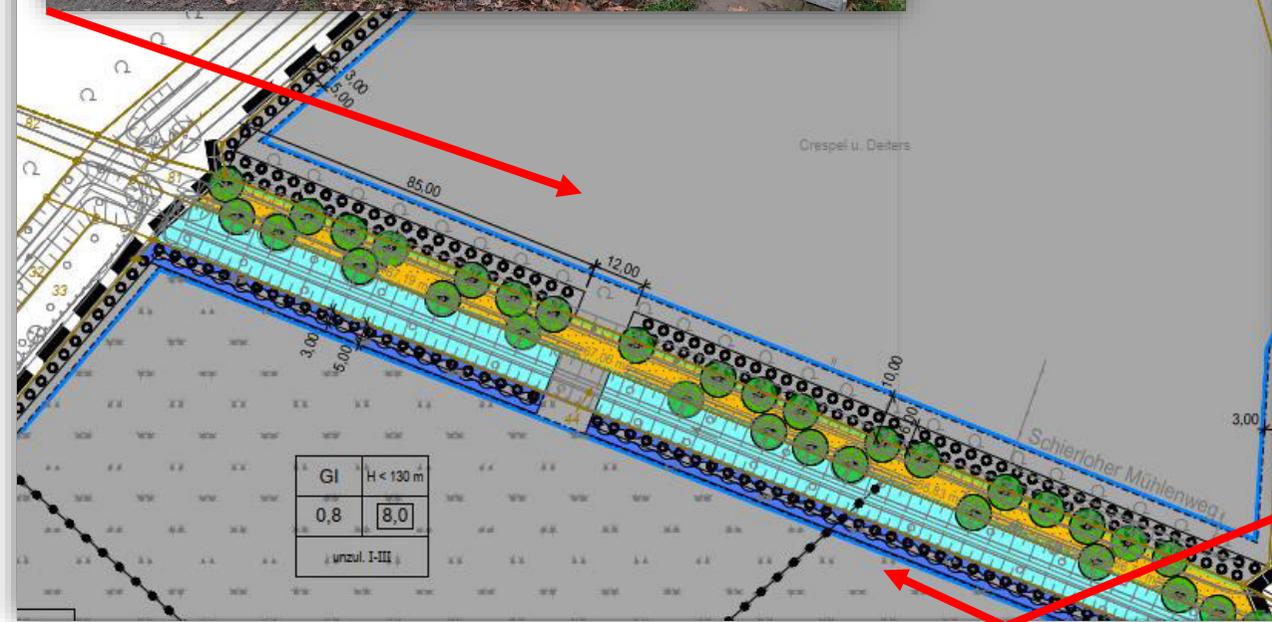
Telefon (0541) 1810 - 0
Telefax (0541) 1810 - 111
Internet: www.pbh.org



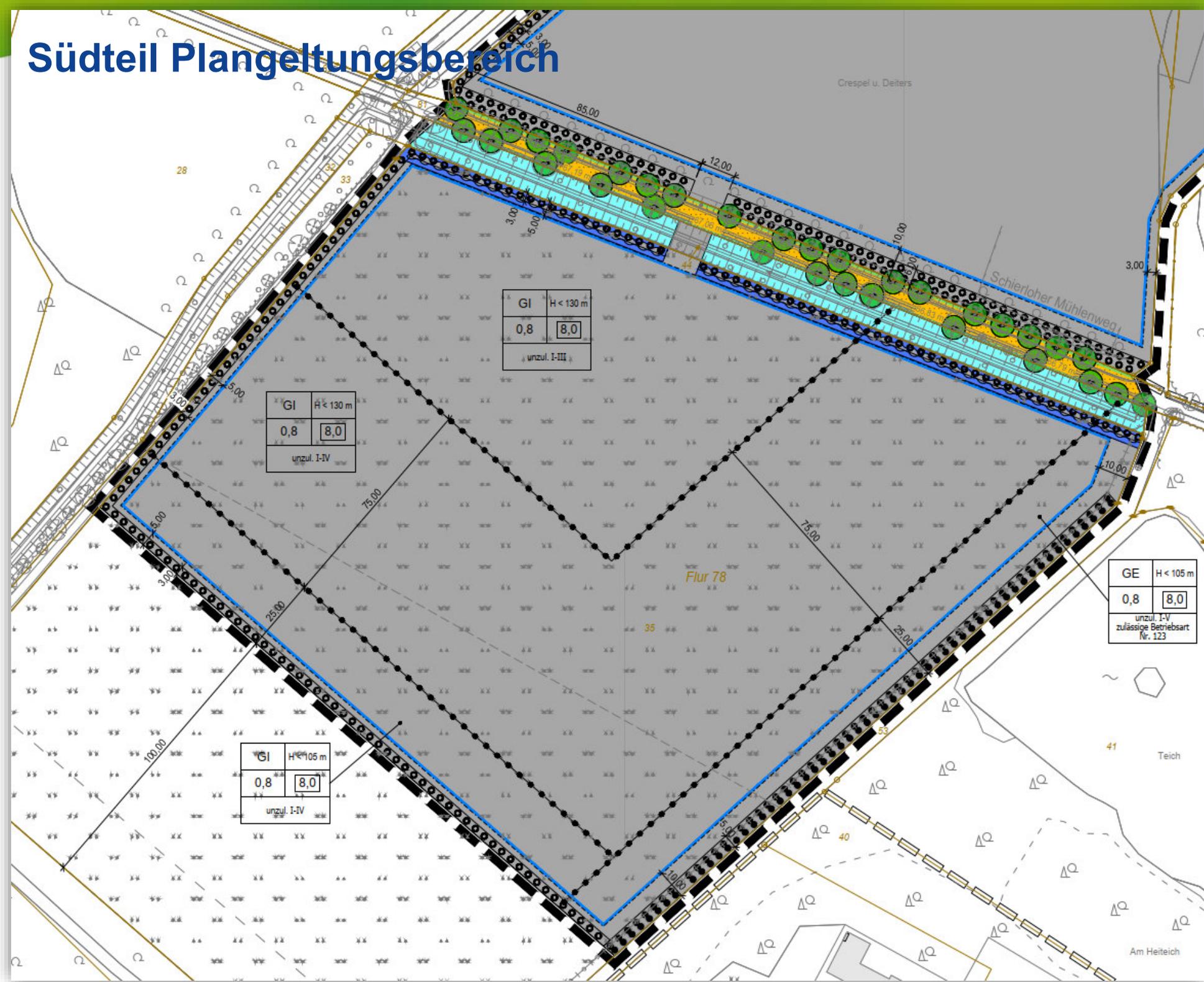
Stadt Ibbenbüren
Bebauungsplan Nr. 86
B-Plan 10 + 11. Änderung
Abstandsklassen (Erlass 2007)



Nordteil Plangeltungsbereich



Südteil Plangeltungsbereich



GI	H < 130 m
0,8	8,0
unzul. I-III	

GI	H < 130 m
0,8	8,0
unzul. I-IV	

GE	H < 105 m
0,8	8,0
unzul. I-V zulässige Betriebsart Nr. 123	

GI	H < 105 m
0,8	8,0
unzul. I-IV	

Textliche Festsetzungen

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 der 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 Abstandliste 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 Abstandliste 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, November 2016 - 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 angegebenen **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.

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 Ablendungen 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.

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.

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.

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.

Kontakt

Sabrina Hoffmann

Fachdienst Stadtplanung

E-Mail: Sabrina.Hoffmann@ibbenbueren.de

Tel.: 05451/ 931-7231

Vielen Dank!

für Ihre Aufmerksamkeit, Ihre Ideen, Ihre Anregungen, Ihr Kommen.

Protokoll unter: www.ibbenbueren.de/bauleitplanung