

Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Alstedde - Hof Bögel" - in Kraft getretenen -

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung ist gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht worden und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen. Der Bürgermeister i. V.

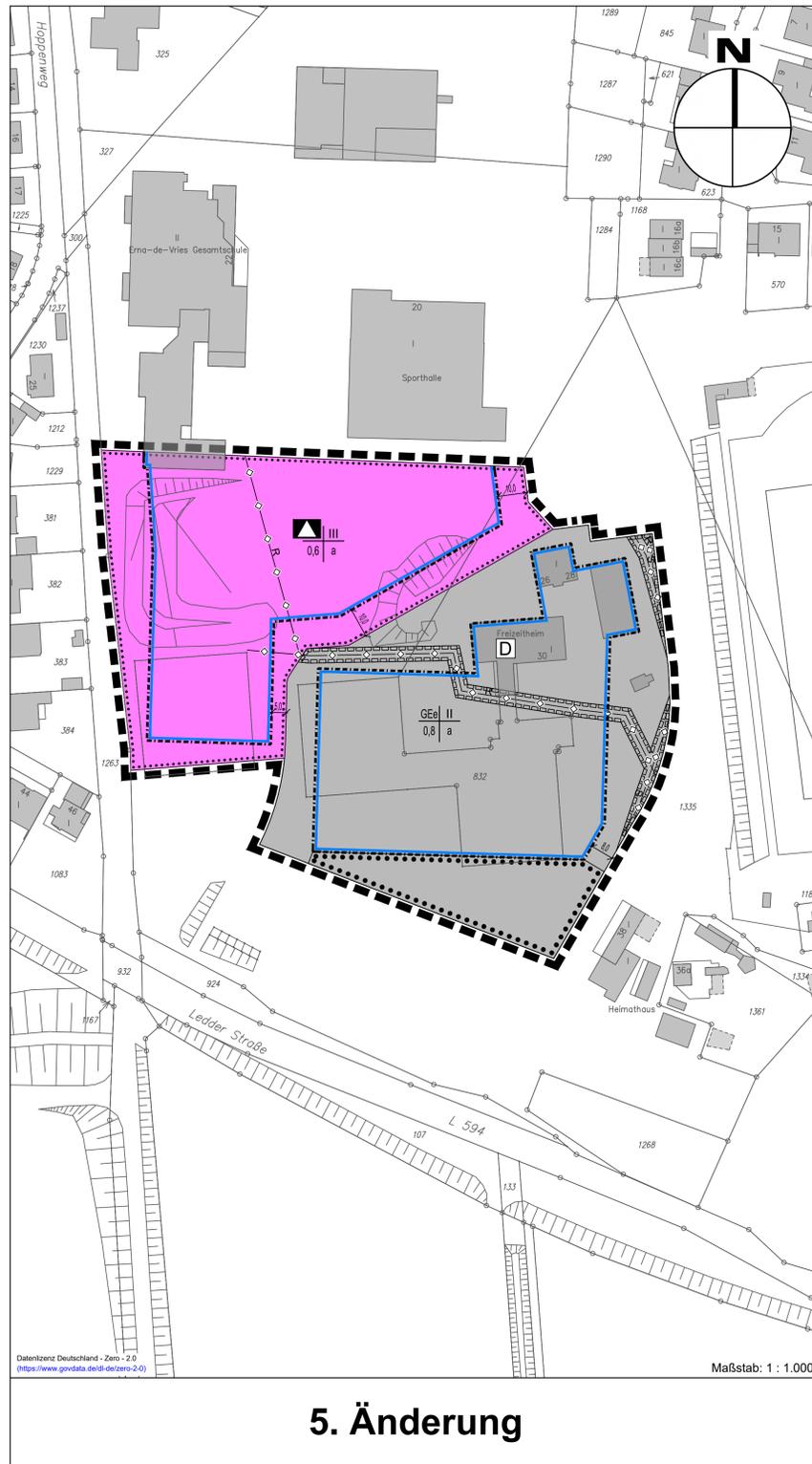
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am die 5. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Ibbenbüren,

Bürgermeister Schriftführer

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am

Bürgermeister



5. Änderung

Zeichenerklärung

- GEe Gewerbegebiete
- 0,8 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- ▲ Schule
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (unterirdisch)
R = Regenkanal, S = Schmutzkanal
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Geh-, Fahr- und Leitungsnetze zugunsten der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (4), (5), (6) u. (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO festgesetzt, welches vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.
- 1.1.1 Die nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen (hier: Tankstellen) werden ausgeschlossen.
- 1.1.2 Die nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.
- 1.1.3 Vergnügungstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind innerhalb des GEe unzulässig.
- 1.2 Im festgesetzten Gewerbegebiet werden Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. des § 3 (5a) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bilden und die aufgrund der Nutzung gefährlicher Stoffe unter den Geltungsbereich der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) fallen, ausgeschlossen.
- 1.3 Im gesamten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgabe der Sortimentliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ibbenbüren (Aktualisierung November 2016) unzulässig. Ausnahmeweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden- und verarbeitenden Gewerbebetrieben allgemein zulässig, sofern der nach § 11 (3) BauNVO definierte Grenzwert zur Großflächigkeit nicht überschritten wird.
- 1.4 Das in der Planzeichnung festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet wird nach Maßgabe der Abstandsliste des zugrundeliegenden Abstandserrlasses NRW (i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, S. 859 ff) nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.
- 1.4.1 Innerhalb des GEe sind Betriebe der Abstandsklassen I - VII (laufende Nummern 1 - 221) der Abstandsliste (Anlage 1 zum Abstandserrlass) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.
- 1.4.2 Gemäß § 31 (1) BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (laufende Nummern 200 - 221) zugelassen werden, wenn mithilfe einer gutachterlichen Untersuchung nachgewiesen wird, dass das Emissionsverhalten (beispielsweise durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen) den zulässigen Betrieben entspricht und keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden.
- 2. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO**
- 2.1 Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche der offenen Bauweise entspricht. Die Gebäudehöhe kann gemäß § 22 (4) BauNVO jedoch 50,0 m überschreiten.
- 3. Anpflanzungen und Bindungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**
- 3.1 Auf PKW- und LKW-Stellplatzanlagen ist für jeweils 4 Stellplätze mindestens ein kleiner bis mittelgroßer heimischer und standortgerechter Laubbaum (2. - 3. Ordnung) in einer Mindestpflanzqualität von 16/18cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes ist in einer Mindestgröße von 16 m² und 1,5 m Tiefe auszuführen.
- 3.2 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von <= 15° sind auf mindestens 50% der Dachflächen mit einer Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) zu versehen. Kombinationen mit (aufgeständerten) Anlagen zur solaren energetischen Nutzung sind zulässig, wenn der Anteil zu begründender Flächen hierdurch nicht reduziert wird. Von dieser Regelung sind die im Plangebiet befindlichen denkmalgeschützten Gebäude ausgenommen.
- 4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V. mit § 9 (4) BauGB**
- 4.1 Das im GEe anfallende Niederschlagswasser ist nach den Grundsätzen des Trennverfahrens (Trennraster vom 26.05.2004-IV-9 031 001 2104) in das vorhandene Kanalisationssystem einzuleiten. Je nach Bedarf ist auf den einzelnen Grundstücken 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.
- 5. Maßnahmen zum Schutz der Natur gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 (4) BauGB und §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- 5.1 Im Plangebiet ist die Baufeldräumung bzw. der Beginn der Bauarbeiten sowie das Fällen von Bäumen und Roden von Sträuchern in der Zeit vom 15. März bis zum 30. Juni eines jeden Jahres unzulässig.

Textliche Festsetzungen

- B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW**
1. Werbeanlagen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sind auch dann an Gebäuden bzw. baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone etc.), nur zulässig, wenn die Oberkante der Werbeanlagen die jeweils festgesetzte Gebäuhöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende, blendende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbung ist unzulässig.
2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen sind als Wasseraufnahmefähige Grundflächen anzulegen und langfristig zu unterhalten.
- Hinweise:**
Folgender Text ist im Bausein aufzunehmen:
1. Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:
a) Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
b) 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 Bodenschichten, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
c) Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außerordentlich verfestigt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen - Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451/942910) oder die Polizei zu verständigen.
3. Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser von Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von 800 m² 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. einer kontrollierten schadlosen Überflutung (Überflutungsnachweis) mit einem mindestens 30-jährigen Regenerereignis 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-jähriges Regenerereignis durchzuführen.
4. Der Anschlussnehmer/die Anschlussnehmerin hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus der öffentlichen Abwasseranlage zu schützen. Hierzu sind Ablaufstellen unterhalb der Rücktauebene (in der Regel die Straßenebene) 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 19.12.2022, insbesondere § 13 (3), wird verwiesen.
5. Bei geplanten Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von bekannten Leitungsstrassen sind von Hand auszuführen, um Schäden zu vermeiden. Die Anzeige über den exakten Verlauf bestimmter Leitungsstrassen in der örtlichen, mit Ausnahme des Leitungsnetzes der Stadt Ibbenbüren, erfolgt über den jeweiligen Versorgungsträger.
6. Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen. Für die Entwicklung der Dachbegrünung wird empfohlen zertifizierte, autochthone Saat- und Pflanzgut aus der Herkunftsregion 2 zu verwenden.
7. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen. Gebäudevordächer (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 Gebäudevordächer sowie die Anlage von Stein- und Schotterflächen unzulässig.
8. 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, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.
9. 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 reflexionsarmem 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). Weitergehende Informationen können der Richtlinie der Schweizer Vogelschutzwerke 2012 „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ entnommen werden.
10. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereichs über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit insektenfreundlichem Farbton und einer Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger) zulässig. Sofern vorhanden, sind Dunkelräume zu erhalten. Dabei sind geschlossene Lampenkörper zu verwenden, welche das Licht in Richtung Boden strahlen. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände (auch in Wechselwirkung zu Baukörpern) sind zu vermeiden und die Beleuchtungsdauer auf ein Minimum zu reduzieren.
11. 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.
12. Zur Vermeidung einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser, z.B. durch Leckagen oder Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen (Chemikalien, Mineralprodukte, 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.
13. 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 Fledermause. 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 Genehmigungsanhaber bzw. die Genehmigungsanhaberin 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 www.kreis-steinfurt.de/naturschutz.

Rechtsgrundlagen

- Die der Planung zugrundeliegenden 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, 2. Etage, Roncallistraße 3-5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Planzonenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen** (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen** (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz - UVPG NW) vom 29.04. 1992 (GV. NRW. S. 175), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen** (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ordnungsrecht** (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Abstandserrlass NRW** in der Fassung des RdErl.d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V3 - 8804.25.1 vom 05.06.2007 (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), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gutachten:**
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I vom 14.10.2022
oKon GmbH, Loristorstraße 13, 48155 Münster
Baugrundgutachten vom 30.11.2022
oKon GmbH, Loristorstraße 13, 48155 Münster
Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren am Nov. 2016
BBE - Handelsberatung GmbH, Von-Esmarch-Straße 168, 48149 Münster

ibb Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

Alte Münsterstraße 16
49477 Ibbenbüren

Telefon (0 54 51) 9 31-0
E-Mail: info@ibbenbuere.de

Internet: www.ibbenbuere.de

Datenlizenz Deutschland - Zero - 2.0
<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2.0>

Maßstab: 1 : 5.000

Bebauungsplan Nr. 49 "Alstedde - Hof Bögel"

5. Änderung

Le / Eg
Planentwurf / Zeichnung **Vorentwurf** Januar 2024
gezeichnet am

Fachdienst Stadtplanung
Roncallistraße 3 – 5
49477 Ibbenbüren
Telefon (0 54 51) 9 31-7217
stadtplanung@ibbenbuere.de

i.A. _____