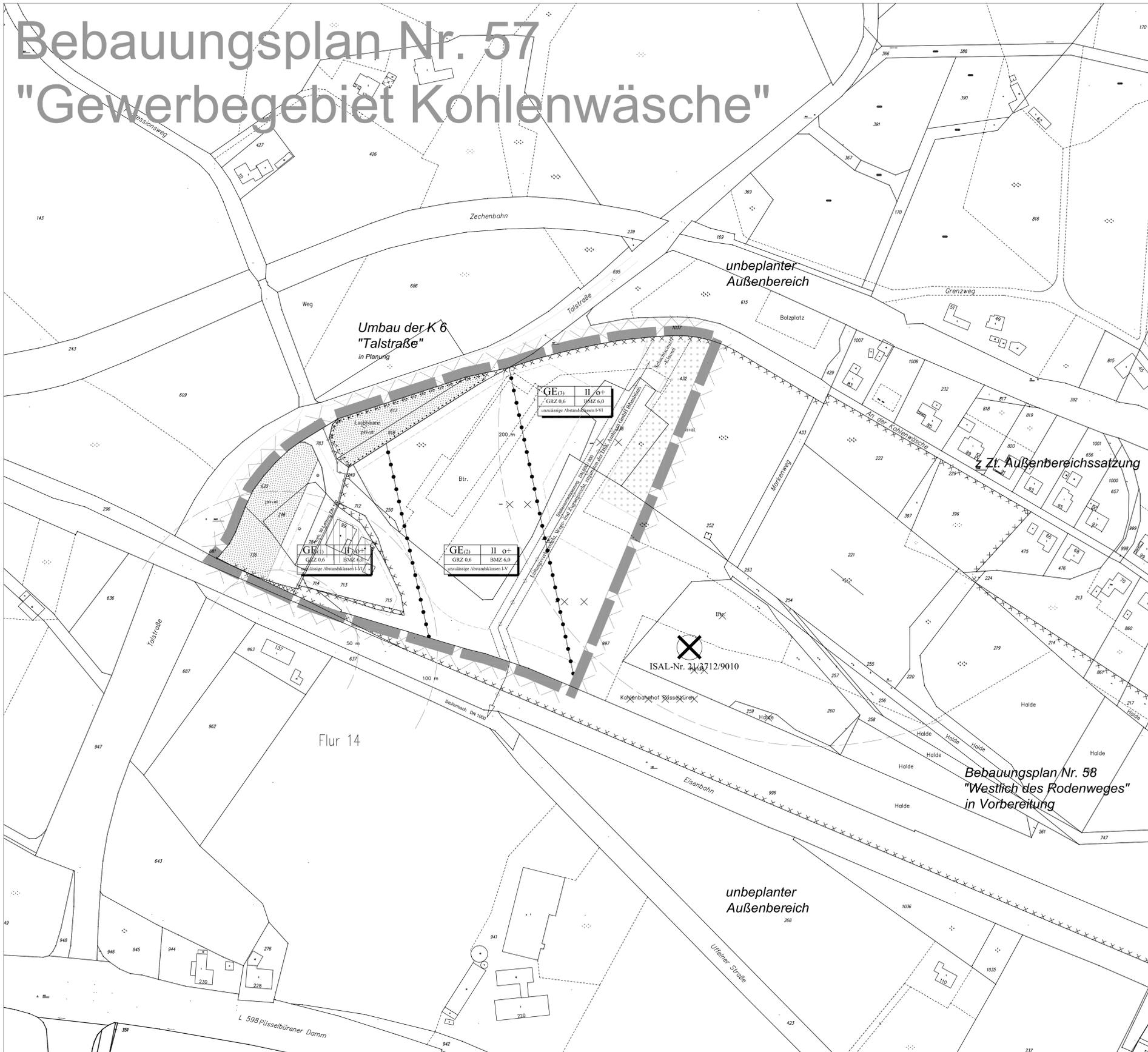


Bebauungsplan Nr. 57 "Gewerbegebiet Kohlenwäsche"



Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung**

a) In den Gewerbegebieten sind Wohnungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ("für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind") nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, ansonsten sind diese Wohnungen, auch ausnahmsweise, unzulässig.

b) In den Gewerbegebieten sind durch die Festsetzungen in der Planzeichnung **Betriebe der Abstandsklassen** gemäß Abstandstabelle 1998 nur eingeschränkt zulässig.

Gemäß § 31 (1) BauGB sind Betriebe einer nächsthöheren Abstandsklasse ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Hinblick auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung nachgewiesen wird.

c) In Einzelhandelsbetrieben sind folgende Sortimente unzulässig, soweit sie nicht in dem unten aufgeführten Maße (s. 1. d.) als Randsortimente begrenzt zugelassen werden:

 - Lebensmittel aller Art, einschl. Getränke,
 - Drogeriewaren,
 - Parfümerieartikel,
 - Arzneimittel,
 - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften,
 - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
 - Haus- und Heimtextilien,
 - Bastelartikel, Papier und Schreibwaren,
 - Kunstgewerbe und Antiquitäten,
 - Schuhe und Schmuckwaren,
 - Spielwaren und Sportartikel,
 - Haushaltswaren,
 - Optik- und Fotoartikel,
 - Glaswaren und Porzellan,
 - Musikalien und Schallplatten, CDs u. ä.
 - Kleinteiliges Einrichtungsgerät (ohne Möbel)
 - Elektrohaushaltsgeräte (Klein- u. Großgeräte einschl. sog. "weißer Ware")
 - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik für den Privatgebrauch (Radio, Fernsehgeräte, Video- und DVD-Geräte, HiFi-Geräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Computer),
 - Teppiche,
 - Campingartikel,
 - Fahrräder,
 - Schnittblumen.

d) In den Einzelhandelsbetrieben dürfen maximal 10% der Verkaufsfläche branchenübliche Randsortimente, d. h. Sortimente aus der obenstehenden Auflistung (1. c), aufweisen, einzelne Sortimentgruppen dürfen dabei eine Verkaufsfläche von 20 m² je Spielgattung nicht überschreiten.

e) In den Gewerbegebieten ist die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO auf 0,6 festgesetzt. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 erfolgen.

f) In den Gewerbegebieten ist die Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO auf 6,0 festgesetzt.

2. Bauweise

In den Gewerbegebieten dürfen die Gebäudelängen auch über 50 m betragen, die Grenzabstände sind gemäß den Abstandstafeln der BauG NRW zu bemessen.

3. Grünflächen

Innerhalb der Grünflächen sind auch Lärmschutzanlagen zulässig.

4. Lärmschutz

Aus Gründen des Schallschutzes werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben, der Nachweis ist gem. DIN 4109 zu führen. Von den Auflagen sind Ausnahmen zulässig, wenn der Schallschutz auf andere Weise nachweislich sichergestellt wird.

- Für Büro- und Praxisräume, Unterrichtsräume, Sitzungs- und Aufenthaltsräume sowie für ähnlich schutzbedürftige Räume sind die erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. R' w, res) in Höhe 30 dB durch die Außenbauteile (Wand, Fenster, Lüftung etc.) einzuhalten. Auf den Gebäudesüdsiten (der Schallquelle "DB-Eisenbahnlinie" zugewandt) sind Fenster von den o. g. Aufenthaltsräumen mindestens in der Schallschutzklasse 3 auszuführen. Bei einer nach Süden orientierten, notwendigen Raumteilung sind für Schlaf-Individualräume schalldämmende Lüftungseinrichtungen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, einzubauen.
- Für Aufenthaltsräume in Betriebswohnungen - siehe 1.b) - sind die erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. R' w, res) in Höhe 40 dB durch die Außenbauteile (Wand, Fenster, Lüftung etc.) einzuhalten. Auf den Gebäudesüdsiten (der Schallquelle "DB-Eisenbahnlinie" zugewandt) sind Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens in der Schallschutzklasse 3 auszuführen. Bei einer nach Süden orientierten, notwendigen Raumteilung sind für Schlaf-Individualräume schalldämmende Lüftungseinrichtungen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, einzubauen.

Hinweise

1. Schmutzwasser-Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist von den Betrieben eigenverantwortlich zu prüfen und gegebenenfalls vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu klären.

2. Regenwasser-Entsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach § 51a LWG in Verbindung mit der örtlichen Entwässerungsatzung.

3. Gehölzbestand

Bei Baumaßnahmen im Bereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten. Insbesondere sind die Kronen-Traubereiche er zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand wirksam zu schützen. Eine Verhinderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u.ä. ist zu vermeiden.

4. Unterirdische Leitungen

Bei Baumaßnahmen innerhalb der Gewerbegebiete sind die vorhandenen Leitungen zu beachten, es ist mit der gebotenen Vorsicht vorzugehen. Die genaue Lage der Leitung kann beim Leitungsträger abgefragt werden. Die Wasserleitung DN 100 im GE(1) kann gegebenenfalls umgelegt werden.

5. Altlasten

Das Betriebsgelände der ehemaligen Kohlenwäsche wurde in den letzten Jahren freigeräumt und bodensaniert. Am 3. September 2001 wurde vom Bergamt Kamen der Abschlussbetriebsplan zugelassen und das Gelände aus der Bergaufsicht entlassen.

Sollten sich dennoch bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Verunreinigung mit umweltgefährlichen Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt durch den verantwortlichen Bauherr oder Bauherrn unverzüglich zu benachrichtigen.

6. Geruchsimmissionen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Geruchsimmissionen ausgehend von den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten.

7. Bauwerksgründung

In dem Bereich der ehemaligen Kohlenwäsche sind die Bodenverhältnisse in der oberen Schicht inhomogen und gering tragfähig. Bei Gebäuden mit geringen Lasten (Wohnhausbebauung und vgl.) ist für eine Bauweise ohne Unterkerllagerung unter den Fundamenten ein ca. 50 cm starker Bodenaustausch ausreichend; bei Gebäuden mit höheren Lasten ist eine Gründung in dem tragfähigen Sandgrund vorzunehmen. Für weitere Angaben wird auf die Baugrunderkundung des Ingenieurbüros Trischer und Partner GmbH, Darmstadt, a. d. J. 1997, einsehbar bei der Stadtverwaltung Ibbenbüren, verwiesen.

8. Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneregreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Statische Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Hinweis:
"Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, 7. Etage, Rathaus, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden."

Beschluss des Rates vom 19. September 2012
Veröffentlicht in der IVZ am 29. September 2012



gez. Steingröver

Verfahrensvermerke

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

gez.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vom Rat der Stadt Ibbenbüren ist gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen worden am 19. Dezember 2003.

Der Bürgermeister
gez. Strothmann
i. V. 1. Beigeordneter

Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen vom 11. Mai 2004 bis 11. Juni 2004.

Der Bürgermeister
gez. Siedler
i. V. Stadtbaurath

Entwurf mit Begründung hat gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausliegen vom 9. Mai 2005 bis 8. Juni 2005.

Der Bürgermeister
gez. Siedler
i. V. Stadtbaurath

Vom Rat der Stadt Ibbenbüren gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen am 29. Juni 2005.

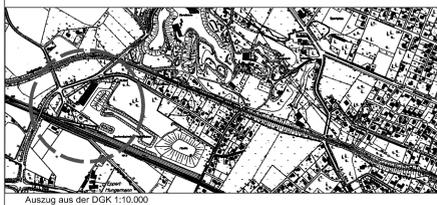
gez. Steingröver
Bürgermeister
gez. Ahmann
Schriftführer

Satzungsbeschluss und Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB bekanntgemacht am 2. Juli 2005.

gez. Steingröver
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2004 (BGBl. I S. 1359).
- BauNVO (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 296) / SOV NRW 233, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439) / SOV NRW 2129).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96).
- Abstandstabelle 1998, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV NRW S. 254).



Bebauungsplan Nr. 57 "Gewerbegebiet Kohlenwäsche"

Satzungsbeschluss
i. M. 1:1.000 - Stand 06.06.2005

Fachdienst Stadtplanung I. A. gez. Thiele

FLICK INGENIEURGEMEINSCHAFT
Gründl. Adresse: Neumarkt 31 - 49477 Ibbenbüren
Fon: 05451/9105-3 Fax: 05451/9105-5
Email: info@flick.de

TIMM & OSTENDORF Architekten und Stadtplaner ARW
Adresse: Bahnhofsstraße 10 - 49389 Emstek
Fon: 02572/952152 Fax: 02572/952191
Email: info@timmerostendorf.de

Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Planzeichenklärung

Art der baulichen Nutzung

GE(1) Gewerbegebiet mit der Fußnote 1

Betriebswohnungen zulässig

Flächen, in denen Betriebswohnungen allgemein zulässig sind

unzul. Abstandsklassen

unzulässige Abstandsklassen gem. Abstandstabelle 1998 LVII

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl: z.B. 0,6

BMZ 6,0 Baumassenzahl: z.B. 6,0

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Offene Bauweise

Offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdisch, mit Schutzstreifen

Grünflächen

Grünfläche, öffentlich und privat

Flächen für Wald

Fläche für Wald

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fläche mit Erhaltungseingebot für Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Fläche mit saniertem Altlast ISAL-Nr. 21/3712/9010

Bestandsdarstellungen Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

vorhandene Wohngebäude, Zahl der Vollgeschosse

vorhandene Wirtschaftsgebäude, Garagen

vorh. Flurstücksgrenze, Flurstücksnr.

überholte Angaben im Kataster über ehemalige Nutzungen

Abstand zur Wohnbebauung