

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
MI Mischgebiet	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (sh. textl. Festsetzung A Nr. 7)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	SONSTIGE PLANZEICHEN
0,6 Grundflächenzahl	Flächen für Stellplätze
Geschossflächenzahl	Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
II - III Mindestmaß-Höchstmaß der Vollgeschosse	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
o Offene Bauweise	
g geschlossene Bauweise	
Nur Einzelhäuser zulässig (sh. textl. Festsetzung unter A Nr. 5)	
Baugrenze	
BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
Vorhandene Gebäude	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 (5) 3 BauGB); siehe Hinweis Nr. 5
Vorgeschlagene Gebäude	Flurgrenze
Gebäude bereits beseitigt	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

RECHTSGRUNDLAGEN

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272).
- Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2011 (GV NRW S. 539).
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991. S. 58).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 16.12.2011 beschlossen, für den Bebauungsplan ein Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

gez. Steingröver
Bürgermeister

Entwurf mit Begründung hat gemäß § 13 a BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 07.02.2012 bis 06.03.2012.

Der Bürgermeister
i.V. gez. Siedler
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 09.05.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Steingröver
Bürgermeister

gez. Ahmann
Schriftführer

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 12.05.2012.

gez. Steingröver
Bürgermeister

Der Bürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren
Telefon (05451)931-0, Telefax (05451)931-198

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

ibb Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

gez.
Steingröver

Für den Bereich dieser 3. Änderung und 1. Ergänzung gelten ausschließlich nachstehende Festsetzungen und Hinweise.

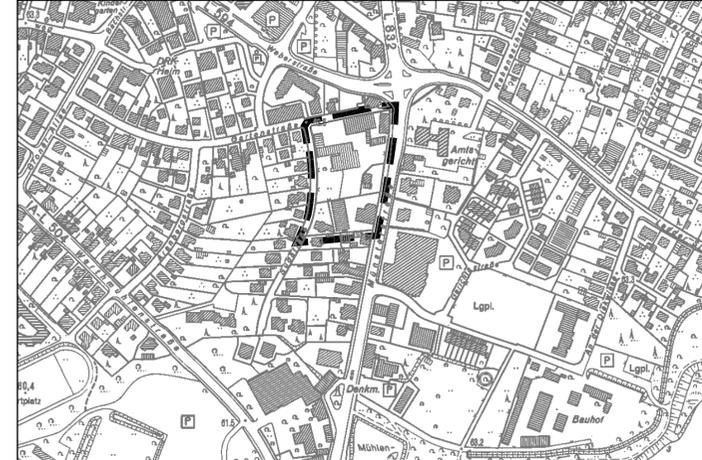
A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

- Im Plangebiet sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und zentren- und natversorgungsrelevanten Sortimenten (lt. Sortimentsliste für die Stadt Ibbenbüren, Stand Februar 2008) unzulässig. Hiervon ausgenommen ist der Einzelhandel mit Getränken auf max. 800 m² Verkaufsfläche innerhalb des mit MI (1) festgesetzten Bereiches; dabei ist dieser Getränke-Einzelhandel nur zulässig, soweit er als Ersatz für den auf dem Flurstück 52 bisherigen Getränke-Einzelhandel ausgeführt wird.
- Im Plangebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 (2) Nr.6 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Im Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
- Innerhalb des mit MI (2) festgesetzten Bereiches sind gem. § 1 (7) BauNVO über dem 1. Obergeschoss nur Wohnnutzungen zulässig.
- Innerhalb des mit MI (2) festgesetzten Bereiches sind nur Einzelhäuser mit einer Länge von bis zu 25 m zulässig.
- Im Plangebiet sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen im Übergang zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.
- An der Südstraße und zum bebauten Grundstück Flurstück 51 ist eine private Grünfläche festgesetzt. Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist diese Grünfläche mit einheimischen Gehölzen (flächendeckend unter Berücksichtigung notwendiger Notausgänge) zu bepflanzen; dabei sind entlang der Südstraße hochstämmige Laubbäume im Abstand von 10 bis 12 m einzubringen. Auf die Verwendung von Birken ist dabei wegen des außerordentlich hohen allergischen Potentials für Allergiker zu verzichten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
- Ausgerichtet an den ermittelten Lärmpegeln (Schalltechnisches Gutachten AZ: 8542.79.003) werden gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen; dabei müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster nach folgender Maßgabe (Schallschutzklassen nach VDI Richtlinie 2719) eingebaut werden:

Schallschutzklasse 4 innerhalb eines Abstandes von 15 m zur Münsterstraße für Fenster an den der Münsterstraße zugewandten Gebäudeselten.
Darüber hinaus Schallschutzklasse 3 in einer Tiefe von 25 m zur Münsterstraße für Fenster an den östlichen Gebäudeselten bzw. mit Sichtverbindung zur Münsterstraße.
Auf die Vorgabe von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 für den restlichen Planbereich wird verzichtet, da diese Fenster aus Gründen des Wärmeschutzes ohnehin zum Einbau gelangen.

B) HINWEISE für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG).
- Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten 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 staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Tel. 02331/6927-3885 Technische Einsatzleitung (Mo., Di. 7:30 - 16:15; Mi. - Fr. 7:30 - 15:45)
Tel. 02931/82-2281 nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden.
- Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden. Bei evtl. Tiefbauarbeiten, insbesondere im Bereich der Straßen 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 (RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Ibbenbüren, Tel. 05451/583054; Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164; Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
- Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstabebene des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckoberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. Auf die Satzung der Stadt Ibbenbüren über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.
- Auf dem Grundstück Münsterstraße 44 ist eine Tankstelle mit Waschkabine vorhanden. In 1999 erfolgte im Zuge der Umbaumaßnahmen eine Teilsanierung durch Auskoffern von belastetem Bodenmaterial. Gleichzeitig erfolgten weitere Maßnahmen zur Bodenluft- und Grundwassersanierung. Diese Maßnahmen wurden im Jahr 2000 nach Erreichen der Sanierungsziele eingestellt. Bei der aktuellen gewerblichen Nutzung besteht zur Zeit kein weiterer Handlungsbedarf. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt ist jedoch bei Umnutzungen und Baumaßnahmen auf dem Grundstück im Verfahren zu beteiligen.
- Im mittleren Planbereich auf dem Grundstück Münsterstraße 38/ 40 befand sich eine Spedition und später ein Reifenhandel. Im Jahre 2011 wurden die Gebäude abgerissen. Die Maßnahme wurde in Teilen gutachterlich begleitet. Aus dem Abschlussbericht zur durchgeführten Abbruchmaßnahme und den weitergehenden Untersuchungen zu den anstehenden Auffüllungen ergeben sich keine Einschränkungen nach den Vorgaben der BBodSchV im Hinblick auf die Folgenutzung. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich. Aufgrund der anstehenden Auffüllungen ergeben sich jedoch abfallrechtliche Einschränkungen. Das anstehende Material kann nicht frei verwertet werden. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt ist bei zukünftigen Bauvorhaben im Verfahren zu beteiligen.
- 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. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.



Bebauungsplan Nr. 105

"Blaue Ecke"

3. Änderung und 1. Ergänzung (§13a BauGB)

MAßSTAB	1:1000		RECHTSKRÄFTIG
DATUM	20. Januar 2012		
BEARB.:			Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplanerin • Architektin • 49479 Ibbenbüren S 90588 A 16483

Fachdienst
Stadtplanung
i.A.
gez. Manteuffel