

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

**MI** Mischgebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

**3,0** Geschossflächenzahl

**0,8** Grundflächenzahl

**IV** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**g** geschlossene Bauweise

**g** Baugrenze

**Flächen für Versorgungsanlagen**

**☉** vorhandene Transformatorstation

**Sonstige Planzeichen**

**XXXX** Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**III V** Grenze der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmpegelbereiche II bis V (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.2)

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Mauern, alte Gräber, Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 15 DSchG meldepflichtig und müssen der Stadt Ibbenbüren (Untere Denkmalbehörde) oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/ 2105-252) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Leiter der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 16 Abs. 1 und 2 DSchG bis zum Ablauf von 3 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige bis zu einer Woche nach deren Absendung, unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 16 Abs. 3 DSchG).
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollte z. B. die Beseitigung von Gehölzbeständen gemäß § 39 (5) 2 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen könnten so weitgehend vermieden werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

**HINWEISE**

- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Tel. 05451/58-3054; Deutsche Telekom, Tel. 05971/9171-164; Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) einzuhalten.
- 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, Wärmeschutzsachverständiger) hinzuzuziehen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 u. 9 BauNVO**

**1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vergnügungstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferner sind Wohnungsprostitution, Sex-shops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs) oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO).

**2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 16 und 19 BauNVO**

**2.1** Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Fahrbahnmitte der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wilhelmstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 1,50 m nicht überschreiten.

**2.2** Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf maximal 13,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) ist ausnahmsweise zulässig.

**3. Bauweise nach § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den §§ 22 und 23 BauNVO**

**3.1** Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

**3.2** Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NRW über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände.

**3.3** Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB, tw. i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

**4.1** Aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge (Altlast im Plangebiet) sind im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen gegebenenfalls Untersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt durchzuführen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt ist daher im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

**4.2** In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II-V (gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (erf. R'W,res) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt erfüllt werden:

**Lärmpegelbereich II (= maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A))**

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R'W,res = 30 dB  
Büro Räume oder ähnliches: erf.R'W,res = 30 dB

**Lärmpegelbereich III (= maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))**

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R'W,res = 35 dB  
Büro Räume oder ähnliches: erf.R'W,res = 30 dB

**Lärmpegelbereich IV (= maßgeblicher Außenlärm 66-70 dB(A))**

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R'W,res = 40 dB  
Büro Räume oder ähnliches: erf.R'W,res = 35 dB

**Lärmpegelbereich IV (= maßgeblicher Außenlärm 70-75 dB(A))**

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R'W,res = 45 dB  
Büro Räume oder ähnliches: erf.R'W,res = 40 dB

**4.3** In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den über 50 dB(A) lärmbelasteten Bereichen der Gebäudefronten entlang der Bahnhofstraße (L 832) sowie der Wilhelmstraße sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn die Schlafräume zusätzliche Fenster in den Bereichen ohne Überschreitung der 50 dB(A)-Schwelle aufweisen.

**5. Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

**5.1** Aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge wird der Bereich der bestehenden Altlast im Plangebiet entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

**RECHTSGRUNDLAGEN - Stand: November 2012**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) - BNatSchG** – gemäß Artikel 1 des Gesetzes. v. 29.07.2009, BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).

**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 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW. S. 436).

**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90** - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW, S. 729).

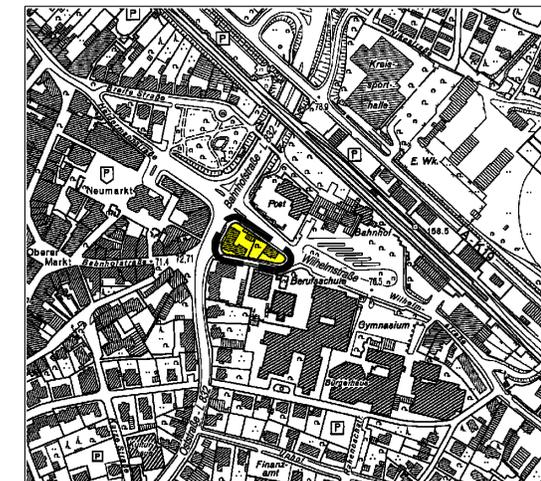
**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

**DIN 4109:1989-11: Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise, Normenausschuss Bauwesen (NABau)** im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften etc.) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, 7. Etage, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.



Der Bürgermeister  
**Fachdienst Stadtplanung**  
Alte Münsterstraße 16 | 49477 Ibbenbüren  
Telefon (0 54 51) 9 31-1 97 | Telefax (0 54 51) 9 31-1 98



Planungsbüro Dehling & Twisselmann Planentwurf
Wenzel gezeichnet
112 Flur
1 : 1.000 Maßstab
19. Dezember 2012 Datum
F:\ARBEIT\PLANBENUTZUNG\136_2_Plan_Endfassung.dwg Datei
Endfassung

# 2. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 136 "Bahnhofsumfeld"

- Endfassung zum Satzungsbeschluss  
**Einschließlich der Änderungen gemäß Satzungsbeschluss vom 14.12.2012**

Fachdienst  
Stadtplanung

i.A. gez. Manteuffel.....

<b>Bescheinigung Planunterlage:</b>  Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegen-schaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  Steinfurt, den 20.12.2012  <u>gez. Meyer</u> Vermessungs- und Katasteramt Steinfurt	<b>Aufstellungsbeschluss:</b>  Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am <b>04.07.2012</b> die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB am <b>08.09.2012</b> ortsüblich bekannt gemacht.  <u>gez. Steingröver</u> Bürgermeister	<b>Öffentliche Auslegung:</b>  Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfs-begründung haben vom <b>09.10.2012</b> bis einschließlich <b>08.11.2012</b> gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  Der Bürgermeister. i.V.  <u>gez. Siedler</u> Stadtbaurat	<b>Satzungsbeschluss:</b>  Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat den Bebauungsplan - mit örtlichen Bauvorschriften - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am <b>14.12.2012</b> als Satzung beschlossen. Desgleichen wurde die Begründung vom <b>08.10.2012</b> beschlossen.  <u>gez. Steingröver</u> Bürgermeister	<b>Schlussbekanntmachung:</b>  Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am <b>22.12.2012</b> ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am <b>22.12.2012</b> rechtsverbindlich geworden. Er liegt einschließlich der Begründung ab dem heutigen Tage während der Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.  <u>gez. Ahmann</u> Schriftführer	<b>Schlussbekanntmachung:</b>  Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am <b>22.12.2012</b> ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am <b>22.12.2012</b> rechtsverbindlich geworden. Er liegt einschließlich der Begründung ab dem heutigen Tage während der Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.  <u>gez. Steingröver</u> Bürgermeister
---	--	--	--	--	---