



Für den Änderungsbereich gelten ausschließlich nachstehende textliche Festsetzungen und Hinweise:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) und (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1) Die in der Liste der Betriebsarten (Betriebsartenliste 2007 - Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBl.NRW.283)) unter den im Plan festgesetzten Abstandsklassen (z.B.: uz = unzulässig I - VII) ausgeführten Betriebsarten und solche mit ähnlichem Emissionsgrad sind im entsprechenden Baugebiet unzulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise Betriebsarten der Abstandsklasse VII zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist.

2) Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder mit zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren, Februar 2008) 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 nachversorgungsrelevant) unterhalb der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist ausnahmsweise gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO 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.

3) Innerhalb des Plangebietes sind Vergnügungsstätten i.S. des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, auch wenn sie als Gewerbebetriebe einzustufen sind, unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

4) Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auch dann an Gebäuden bzw. an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone etc.) nur zulässig, wenn die Oberkante der Werbeanlage die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet.

5) Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise die Länge der gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO genannten Hausformen nicht begrenzt. Die entsprechend erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

6) Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen jeweils in Grundstücksmitte an der Straßenbegrenzungslinie. Eine Überschreitung der Gebäudehöhen ist für untergeordnete Nebenanlagen und technische Einrichtungen (z.B. Lüftungsschächte, Schornsteine etc.) sowie für Mobilfunkmasten ausnahmsweise zulässig.

HINWEISE

1) 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).

2) 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 Uhr, Mi. - Fr. 7:30 - 15:45 Uhr) Tel.: 02931/82-2281 nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden

3) Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauenebene des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. Auf die Satzung der Stadt Ibbenbüren über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.

4. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regentonnen, Zisterne) wird hingewiesen.

5) Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden 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.

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 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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 21.03.2013 (GV NRW S. 142).
- Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV NRW S. 564).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 13.12.2013 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen, für den Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchzuführen.

gez. Steingröver
Bürgermeister

Entwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 06.05.2014 bis 05.06.2014.

Bürgermeister
i.A. gez. Siedler
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 04.03.2015 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Steingröver
Bürgermeister

gez. Ahmann
Schriftführerin

Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 14.03.2015.

gez. Steingröver
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAUGRENZEN	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
GE Gewerbegebiet	0,8 Grundflächenzahl	a abweichende Bauweise	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Unzul. Kl. I - VII	H ≤ 10,0 m max. Gebäudehöhe in Metern bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)	Baugrenze	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Vorhandene Gebäude	Bushaltestelle
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	vorhandene Einzelbäume
Flurgrenze	

STADT IBBENBÜREN
Bebauungsplan Nr. 100 "Aasee"

4. Änderung (§ 13 a BauGB)

MAßSTAB	1:1.000	 NORD	Rechtsverbindlich Fachdienst Stadtplanung i.A. gez. Manteuffel
DATUM	17. April 2014		
PLANUNGSGRUNDLAGE	ETRS89/UTM		

BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplanerin • Architektin • 49479 Ibbenbüren
S 90588 A 16483