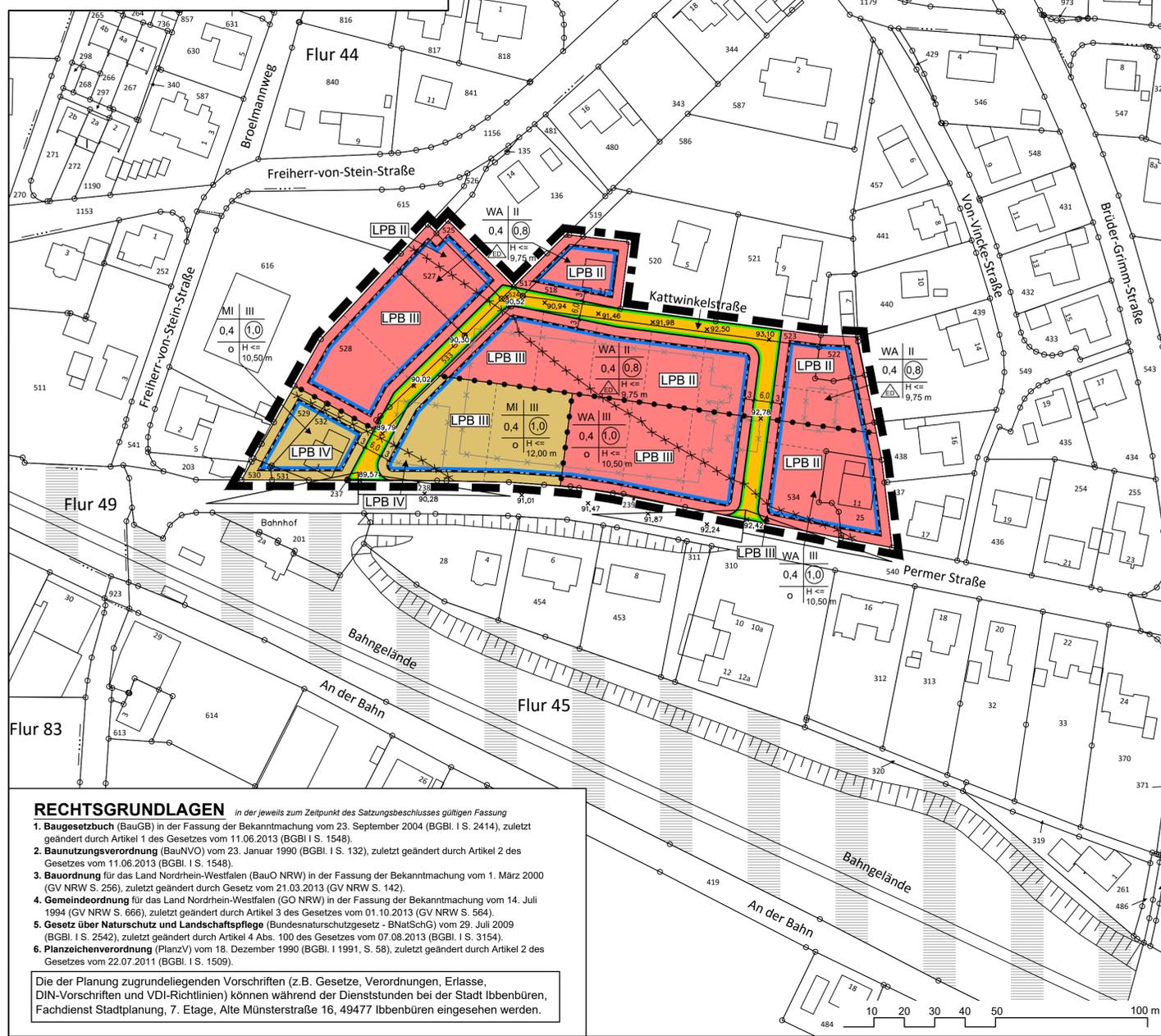


Detailplan
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB).



- 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. 866), 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 Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, 7. Etage, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - gemäß § 9 (1) BauGB i. V. mit der BauNVO

- In dem ausgewiesenen Mischgebiet sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentenliste: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren, April 2008) zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Ibbenbüren sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels ausgeschlossen. Eine Ausnahme nach § 31 (1) BauGB ist zulässig, wenn der Einzelhandel die Kriterien des sogenannten Nachbarschaftsladens im Sinne des § 4 (2) Nr. 2 BauNVO erfüllt.
- Die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 und § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- Innerhalb der mit ED festgesetzten Bereiche sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.
- Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,50 m, bezogen auf die Mittelachse der dazugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt. Der jeweilige Bezugspunkt ist aus den im Straßenraum angegebenen nächstgelegenen Höhenpunkten (x) jeweils in der Mitte vor dem geplanten Gebäude gemittelt zu bestimmen.
- Die maximal zulässige Gebäude-/Firsthöhe ist im Bebauungsplan mit H<= (kleiner gleich) festgesetzt und wird gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen gelten folgende Einschränkungen und Anforderungen:
 - Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carpports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
 - Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Längsseite von geschlossenen oder offenen Garagen (Carpports) und Nebenanlagen ist ein zu begründender Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
 - Ab 4 Stellplätzen, Garagen und/oder Carports je Grundstück sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.
 - Je 4 notwendiger Stellplätze im Sinne des § 51 BauO NW ist ein zusätzlicher Besucherstellplatz auf dem Grundstück anzulegen.
 - Für die mit ED festgesetzten Bereiche gilt: Bei Errichtung von 2 Wohnungen in einer Doppelhaushälfte ist hierfür ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen aus Schienenverkehrslärm auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 2488.1/01, vom 05.12.2013, erstellt von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:
In den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) für die Außenbauteile (Wände, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten. Dabei sind im Bebauungsplan die gegenüber der Erdgeschoss-Ebene ungünstigeren Lärmpegelbereiche der Obergeschoss-Ebene dargestellt.

Zelle	Lärmpegelbereich LPB	maßgeblicher Außenlärmpegel [in dB(A)]	erfordert. R _{w,res} des Außenbauteiles [in dB]
2	II	56 - 60	30 für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches sowie für Büroräume und ähnliches
3	III	61 - 65	35 für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches für Büroräume und ähnliches
4	IV	66 - 70	40 für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches für Büroräume und ähnliches

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der "maßgebliche Außenlärmpegel" gemäß DIN 4109 ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB (A)
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden.

Flächendeckend ist ein Nacht-Beurteilungspegel von L_r > 45 dB (A) unter Berücksichtigung der ungünstigsten Berechnungshöhe bei freier Schallausbreitung lt. Schalltechnischer Untersuchung ermittelt worden.

Da bei Nacht-Beurteilungspegeln > 45 dB (A) ein ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist, sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, schalldämmte, eventuell fensterabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hierauf kann lediglich verzichtet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. immissions-schützende Grundrissgestaltung, Abschirmung durch Gebäude etc.) eine Minderung der Nacht-Beurteilungspegel auf L_r < 45 dB (A) belegt werden kann.

9. Der Planbereich wurde ehemals vom Farbenwerk Oranien und der Möbelfabrik Kattwinkel genutzt. Aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge wird der Bereich der bestehenden Altlast im Plangebiet entsprechend § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist der gekennzeichnete Bereich im Detailplan dargestellt.

Aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge (Altlast im Plangebiet) ist eine Bebauung erst zulässig, wenn die im Plangebiet bestehende Altlast saniert wurde und von Seiten des Umweltamtes des Kreises Steinfurt gegen eine Bebauung keine Bedenken bestehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB). (Sanierungsplan der Wessling GmbH, Altenberge (Projekt-Nr.: CAL-13-0604), siehe Anlage zur Begründung).

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauONW

- Die Dachformen können frei gewählt werden. Bei geeigneten Dächern sind jedoch Dachaufbauten (Gauben) nur bis zu 50 % der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Der Abstand von Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
- Straßenseitige Einfriedungen dürfen nur in Form von lebenden Hecken ausgeführt werden.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - MI** Mischgebiet

- VERKEHRSLÄCHEN**
- Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. (0,8) Geschossflächenzahl
- I / II / III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H <= maximal zulässige Gebäude-/Firsthöhe z.B. 10,00m

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Sichtfelder (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB; diese Flächen sind von sichtbehindernden Anlagen, Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche LPB II, III, IV (siehe textliche Festsetzung A Nr. 8)
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB). (siehe textliche Festsetzung A Nr. 9 und Detailplan)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- vorhandene Gebäude
- geplanter Abbruch
- Bahngelände
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Böschung
- voraussichtliche Höhe der fertigen Erschließungsstraße über NHN (Normalhöhennull)

HINWEISE für die Verwirklichung der Planung

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Versorgungs-einrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz 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 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.
- Auf die Möglichkeit des Gebrauches von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regentonne, Zisterne) wird hingewiesen.
- 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.
- Der Planbereich liegt innerhalb der Fläche, unter der der Bergbau umgeht. Auf eine zeichnerische Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Neubauten bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit den Steinkohlebergwerken Ibbenbüren, z.Zt. RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen.
- Aus Artenschutzgründen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG ff) ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt, Untere Landschaftsbehörde, des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
gez. ÖBVI Schmalkoke
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 05.02.2014 beschlossen, für den Bebauungsplan ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.
gez. Steingröver
Bürgermeister

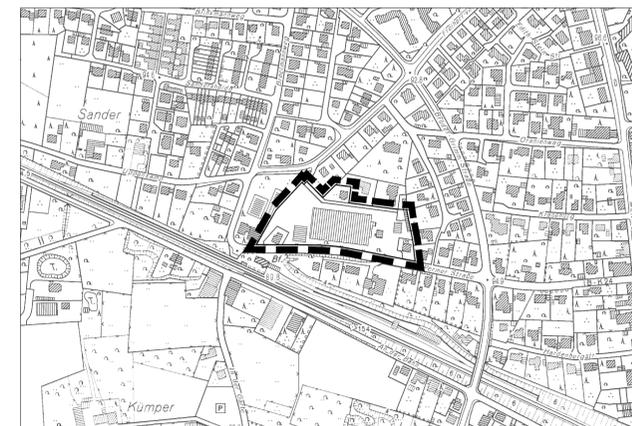
Entwurf mit Begründung hat gemäß § 13 a (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB und gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 06.05.2014 bis 05.06.2014.
Der Bürgermeister
i.V. gez. Sieder
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 27.08.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
gez. Steingröver
Bürgermeister
gez. Ahmann
Schriftführerin

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 31.10.2015.
gez. Dr. Schrameyer
Bürgermeister

ibb
stadt ibbenbüren

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



Bebauungsplan Nr. 28 "Kattwinkelstraße"

(§ 13 a BauGB)

MAßSTAB	1:1000	 NORD
DATUM	17. April 2014	
Planungsgrundlage	UTM / ETRS 89	

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

Rechtsverbindlich
Fachdienst
Stadtplanung
i.A. gez. Manteuffel