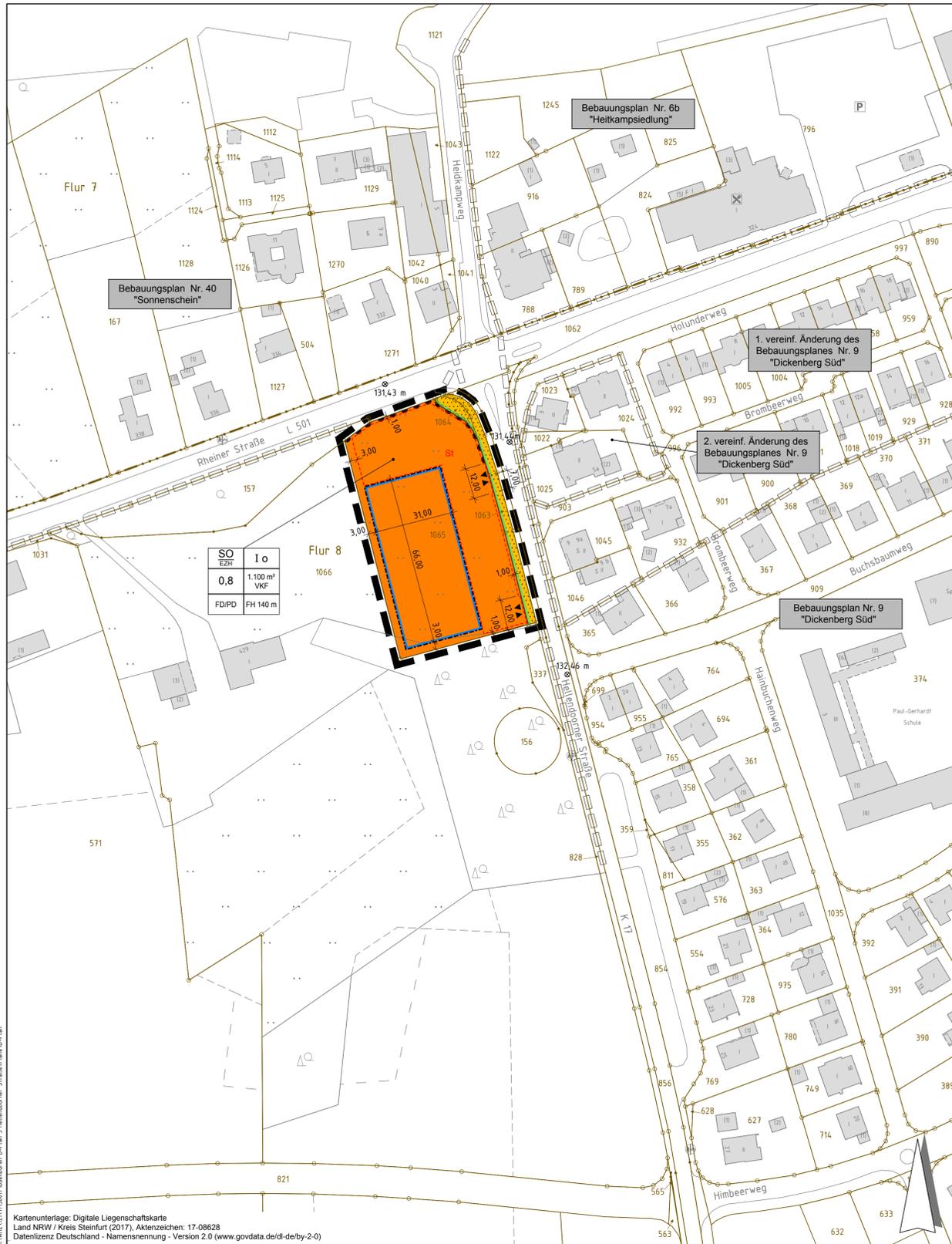


STADT IBBENBÜREN

Bebauungsplan Nr. 5

"Hellendorner Straße"



RECHTSGRUNDLAGEN

Aufstellung der Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Technisches Rathaus, Fachdienst Stadtplanung, Roncallistraße 3-5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV NRW S. 1162)

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 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV NRW S. 966)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekantmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV NRW S. 741)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV NRW S. 934)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3546)

GUTACHTEN, die der Planung unmittelbar zugrunde liegen

BBE Handelsberatung, Stellungnahme - Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes an der Hellendorner Straße in Ibbenbüren-Dickenberg, Köln, April 2018

BBE Handelsberatung, Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, Münster, November 2016

IBL Laermann GmbH, Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen mit Angaben zur Deklaration der Auffüllböden, Monchengladbach, 31.03.2018

Planungsbüro Hahn GmbH, Netto Marken-Discount AG & Co. KG, Schalltechnische Untersuchung für den Neubau des Netto-Marktes Hellendorner Straße in Ibbenbüren, Osnabrück, 20.12.2017

Bio Consult, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hellendorner Straße" (151. Änderung des FNP) in der Stadt Ibbenbüren, Belm, 05. September 2017

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete (großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter) (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

VKF Verkaufsfläche (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH Firsthöhe (maximal) in Meter über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

St Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

▼▲ Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

FD/PO Flachdach / Pultdach

FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB / BauNVO)

1. Das "Sonstige Sondergebiet" (EZH) dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem beschränkten Sortiment an Waren zum Verkauf an Endverbraucher. Im "Sonstigen Sondergebiet" (EZH) ist nur ein Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelversorgung (als Discountmarkt) mit folgenden Sortimenten und insgesamt max. 1.100 m² Verkaufsfläche (VKF) zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) auf max. 1000 m² VKF
- Drogeriewaren auf max. 120 m² VKF
- Backshop mit Sitzbereich auf max. 60 m² VKF
- sonstige Sortimente (z. B. Aktionsware) auf max. 110 m² VKF aber max. 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche (§ 11 (3) BauNVO)

2. Im "Sonstigen Sondergebiet" (EZH) sind Stellplätze für Besucher (Kunden), Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie deren Zu- und Ausfahrten nur innerhalb des mit "ST" festgesetzten Bereiches zulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3. Im Randbereich oder innerhalb der Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge ist pro angefangener 5 Stellplätze je ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Diese Bäume können auch Bestandteil der Straßenrandbegrünung (vgl. Festsetzung 5) sein. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4. Zur westlichen Geltungsbereichsseite orientierte Gebäudefassaden sind mit Rankpflanzen flächendeckend zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Abstand von 10-15 m hochstämmige, großkronige heimische Einzelbäume zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6. Zu- und Ausfahrten von motorisierten Fahrzeugen von/ zur Rheiner Straße (L501) sind nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

7. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Eine Überschreitung der Obergrenzen des Absatzes 1 des § 17 BauNVO um max. 5% (bis zur GRZ 0,84) ist ausnahmsweise für PKW-Stellplätze zulässig, wenn diese in wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden.

FESTSETZUNGEN (gemäß BauO NRW)

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in einer Höhe von max. 10,0 m über Geländeoberkante zulässig. (§ 1) BauO NRW)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, DARSTELLUNGEN

1 Gebäude Katasterbestand

--- benachbarte Bebauungspläne

⊙ Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.08.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Außerhalb des Plangeltungsbereiches ist die Darstellung des Katasters nicht vollständig.

gez. **Ottmann** (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 05.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 03.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. **Dr. Schrammeyer**
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 16.05.2018 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Dieser Beschluss ist am 26.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. **Dr. Schrammeyer**
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 05.06.2018 bis 04.07.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister
i. A.

gez. **Manteuffel**
Baudezernent

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 26.09.2018 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Ibbenbüren, 27.09.2018

gez. **Dr. Schrammeyer**
Der Bürgermeister

gez. **Runde**
Schriftführerin

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 09.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 09.02.2019 Rechtskraft erlangt.

Ibbenbüren, 14.02.2019

gez. **Dr. Schrammeyer**
Der Bürgermeister

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, Einzelfunde, aber auch Veränderungen u. Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster (Telefon: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NW).

2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelverkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen - Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451/942910) oder die Polizei zu verständigen.

3. Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

4. Bei evtl. Tiefbauarbeiten 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 (Westnetz GmbH, Netzplanung 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.

5. 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 vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit den Steinkohlenbergwerken Ibbenbüren, z. Z. RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen.

6. 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, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.

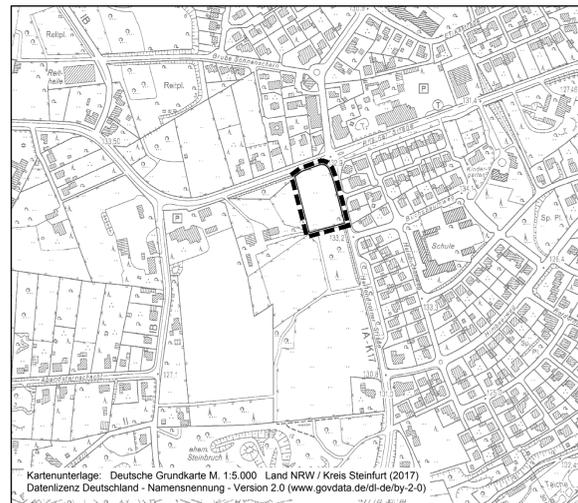
7. Die südlich an den Plangeltungsbereich angrenzende Waldfläche wird in 15 m Breite in einen Waldsaum umgewandelt. Die Durchführung dafür erforderlicher Kompensationsmaßnahmen wird seitens der Stadt vertraglich geregelt.

8. Mit den Bautätigkeiten darf erst begonnen werden, wenn als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme 5 Fledermausfachkästen aus beständigem Material (z. B. Holzbeton) an geeigneten Bäumen im räumlichen Umfeld aber nicht an den Straßenrändern aufgehängt worden sind.

9. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungshöhe- dauer sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

10. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst zu vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag auszustatten.

11. Werbeanlagen im 20 m Bereich der Landesstraße 501 sind nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der 20-40 m Zone bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Bei evtl. Werbeanlagen am Gebäude ist der Straßenbausträger der L 501 in jedem Einzelfall zu beteiligen.



Bebauungsplan Nr. 5
"Hellendorner Straße"
inkraftgetreten
M. 1:1.000

17136011_B-Plan_EG_07.dwg
H:\17136011\B01 Ibbenbüren_B-Plan_5 Hellendorner Straße\BauB-Plan

Kartenunterlage: Digitale Liegenschaftskarte
Land NRW / Kreis Steinfurt (2017), Aktenzeichen: 17-08628
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)