

STADT IBBENBÜREN

Bebauungsplan Nr. 54

"Gewerbegebiet Schierloh II"



PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß Bebauungsplanverordnung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)**
- GE Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
 - GI Industriegebiete (§ 9 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)
 - H maximale Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhen Null (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsfächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenverkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - R Regenrückhaltebecken
 - G Gewässerraum
 - U Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Ü Überschwemmungsgebiet
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- F Feuchtgrünland, Aa-Entwicklung
 - S Sukzession
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - W Walhecke
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Betriebe und Anlage der benannten Abstandsclassen (gemäß Abstandserrlass 2007) sind unzulässig

FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB / BauNVO)

- Der Planbereich ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO entsprechend des Abstandserrlasses NRW vom 06.08.2007 gegliedert. Unzulässig sind die Betriebsarten der gemäß Planzeichnung festgelegten Abstandsclassen.
 - a) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise die Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren, bzw. der niedrigsten Abstandsclassen zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
 - b) Abweichend von Nr. 1 a) sind ausnahmsweise die in der Abstandsliste 2007 mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils übernehmenden niedrigeren Abstandsclassen zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
- Im gesamten Planbereich sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentraler oder mit zentraler und nachversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren, Aktualisierung November 2016, Anlage zur Begründung aller Art zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Ibbenbüren sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtsiedlungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels nicht zulässig. 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 nutzungsbezogene Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze zur Großflächenfläche im Sinne des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind unterhalb der Großflächenfläche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.
- Im Geltungsbereich sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die gemäß § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Stoffabgabeverordnung) fallen, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
- Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Hauptnutzung mit heimischen oder eingebürgerten standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf Pkw-Stellplatzanlagen gemäß § 48 BauNVO ist für jeweils 8 Stellplätze mindestens ein kleiner bis mittelgroßer heimischer oder eingebürgerter Laubbaum (2.-3. Ordnung) in einer Mindestpflanzqualität von 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind in einer Mindestgröße von 2 x 2 m und 1 m Tiefe auszuführen.
- Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sind auch dann an Gebäuden bzw. an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schaufenster, Dachaufbauten, Pylone etc.) nur zulässig, wenn die Oberkante der Werbeanlage die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende, blendende, reflektierende oder leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauNVO).
- 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 nach Landesbauordnung erforderlichen Entwurfserfordernisse sind anzuhalten.
- Im Planbereich ist gemäß § 44 LWG das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen direkt oder falls dies nicht möglich ist, über das Entwässerungssystem der öffentlichen Verkehrsflächen in das angrenzende Gewässer einzuleiten. Die hierfür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Eine entsprechende Genehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Stadt zu beantragen.
- Der Gehölzbestand in den Erhaltungsbereichen ist über die gesamte festgesetzte Fläche zu entwickeln und abgange Pflanzen zu ersetzen, Aufschichtungen und Versagungen sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

GUTACHTEN

Artenschutzrechtliche Stufe II (ASP II) zum Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Schierloh II" in der Stadt Ibbenbüren, BIO-CONSULT, beim, Dezember 2019

Gutachterliche Stellungnahme zum Baugrund und zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, A+V Geozentrum GmbH, Ibbenbüren, 28.10.2020

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ibbenbüren in der Fassung der Aktualisierung durch die BBE, Standort- und Kommunalberatung, Münster, vom November 2016

Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Schierloh II" in der Stadt Ibbenbüren, Planungsbüro Helm GmbH, Osnabrück, 27.09.2019

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Planung zugrundeliegende Vorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien sowie Kommunen- und Fachbereich) können während der Dienststunden (Mo-Fr 9:00-17:00 Uhr) im 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), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3765), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 656), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWinhG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ordnrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekamV) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516)

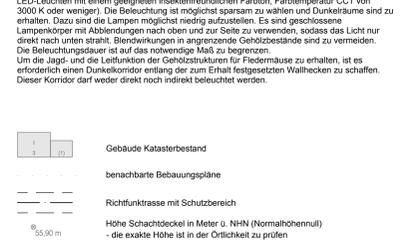
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserwirtschaftlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV NRW. S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 888), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

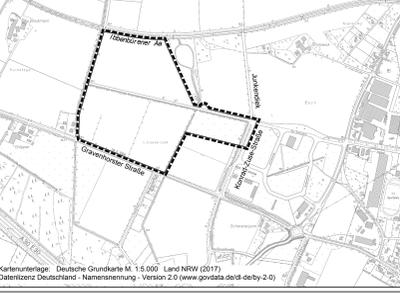
Abstandserrlass NRW in der Fassung des RfSt d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8864.25.1 vom 6. Juni 2007 (MBl. NRW. S. 659), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Dem LWL - Archologie für Westfalen (Tel.: 0251 / 591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturspezifische Bodenkunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Dem LWL oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem LWL - Archologie für Westfalen, An den Spiechler 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelverkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtabarbeiten in der Nähe der Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsleitungen RWK Westfalen, Weser-Ems Netzservice GmbH, Tel. 05451/58-3054; Deutsche Telekom, Tel. 0597/19171-104; Wasser- und Abwasserbetriebe Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000 sind nach vorheriger Rücksprache gene berezt, den Verfall der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
- Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherren ein Energiesparplan für das Gebäude anzufertigen, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z. B. der Energieeinsparverordnung ENEC) liegt. Es empfiehlt sich zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen möglichst frühzeitig die Beratung eines qualifizierten Energieberaters (z. B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzachverständige) hinzuzuziehen.
- Werbeanlagen im 20 m Bereich der Landestraße 594 sind nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der 20-40 m Zone bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß § 2529 S.1 RWG NRW. Außerhalb der 40 m Zone ist die Ausrichtung und Gestaltung der Werbeanlagen so umzusetzen, dass die Werbung der Verkehrsteilnehmer nicht blendet oder ablenkt.
- Zum Schutz der Vogel- und Fledermauswelt gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten (im Rahmen der Baufeldvorbereitung, des Wege- und Leinwandbaus und der Baufeldreinigung) nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also vom 1. November bis 28. Februar, zulässig. Falls Bäume mit einer potenziellen Winter-Quartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. a. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser > 30 cm, oder nicht einsehbare Bläume mit Elendweiden) vorhanden sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der gesetzliche Schutz für die erhaltenen Walhecken nach § 39 BNatSchG bedingt, dass eine Fällung von Bäumen nur bei natürlichem Abgang und unter Berücksichtigung des Artenschutzes zulässig ist. Für alle Gehölze ist dabei die Fällzeitbeschränkung (Gehölzarbeiten nur zulässig zwischen 1. November bis 28. Februar) zu beachten. Bei Bäumen mit potenziellen, wiederkehrend genutzten Fortflucht- oder Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, Rindenabplatzungen, wiederkehrend genutzte Nester, angestammte Schälplätze) ist eine Fachbegutachtung erforderlich. Für die Beseitigung der mittig im Plangebiet gelegenen Walhecke als gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 39 BNatSchG NRW ist eine Befreiung gemäß § 68 BNatSchG erforderlich. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit der als zu erhaltenden festgesetzten Walhecken-/Gehölzbestände und des artenschutzrechtlichen erforderlichen Schutzes ist eine Umweltbegutachtung erforderlich. Diese ist im Vorfeld der Baubarbeiten mit der UNB abzustimmen. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptwellenlänge des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02% zulässig (geeignete marktübliche Leuchtmittel sind z.B. Naturdampf Lampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblenden nach oben und zur Seite zu verwenden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendende und in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Um die Jagd- und die Leittenden der Gehölzstrukturen für Fledermäuse zu erhalten, ist es erforderlich einen Dunkelkorridor entlang der zum Erhalt festgesetzten Walhecken zu schaffen. Dieser Korridor darf weder direkt noch indirekt beleuchtet werden.



ibb Der Bürgermeister
Stadt Ibbenbüren Fachdienst Stadtplanung
 Am Mühlentorstraße 11 49477 Ibbenbüren
 Telefon (0 54 51) 9 31-1 97 | Telefax (0 54 51) 9 31-1 98



Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Schierloh II"

inkraftgetreten M. 1:1000

Beratung • Planung • Bauleitung

pbb PLANBÜRO BÜRO HAHM
 Am Tei 1 49886 Osnabrück
 E-Mail: osnabruck@pbb.org Internet: www.pbb.org

Pol. Nr. 17 15 01 2019
 Gebietsnr. 1311
 Tel. (0541) 1819-0
 Telefax (0541) 1819-111

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

gez. Ottmann
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 17.05.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

gez. Dr. Schrammeyer
 Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen vom 23.07.2019 bis 23.08.2019.

Der Bürgermeister
 gez. Mantuffel
 Baudezernent

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 17.06.2020 die erneute Offenlegung des Bebauungsplanes beschlossen.

gez. Dr. Schrammeyer
 Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen vom 30.06.2020 bis 30.07.2020.

Der Bürgermeister
 I.A. gez. Mantuffel
 Baudezernent

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 4 Abs. 3 BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 02.09.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bürgermeister
 gez. Schrammeyer
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekanntgemacht worden am 05.09.2020

Der Bürgermeister
 gez. Schrammeyer
 Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 02.09.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bürgermeister
 gez. Schrammeyer
 Bürgermeister