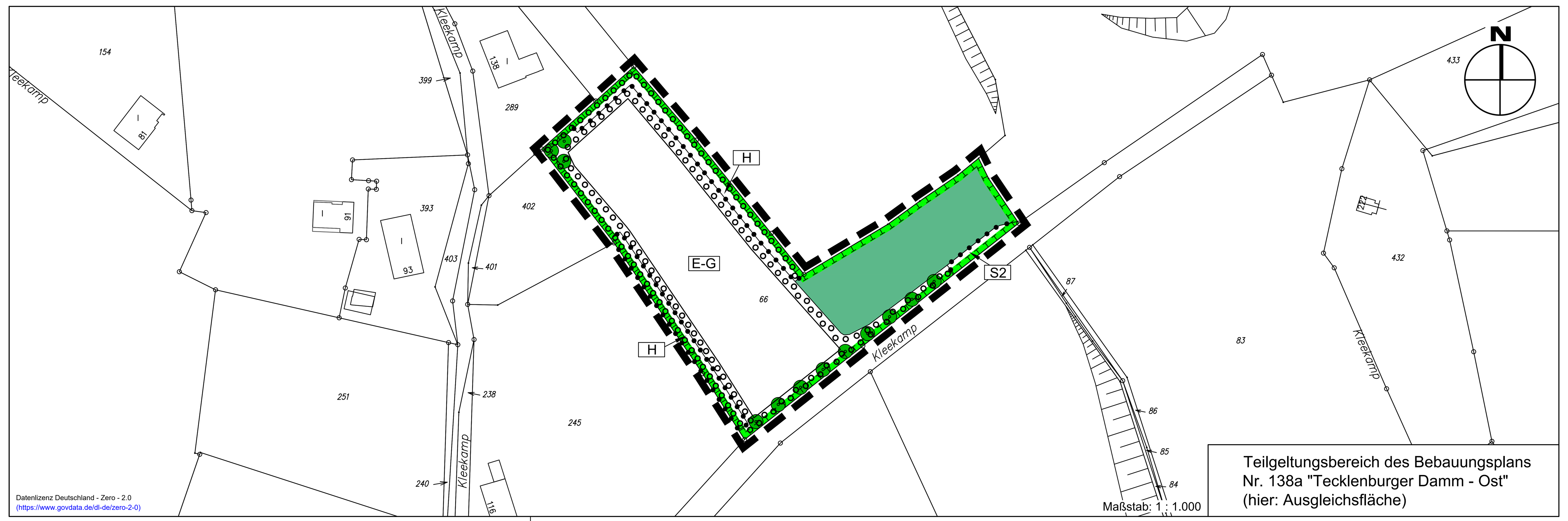


Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138a "Tecklenburger Damm - Ost" (hier: Ausgleichsfläche)

Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

GE	Gewerbegebiete
0,7	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH	max. Gebäudehöhe in Metern über NHN (Normalhöhennull); siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1
Unzul. Kl. I - VII	Unzulässig sind Betriebe der Klassen I - VII der Liste der Betriebsarten (Abstandsliste)
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier Fuß- und Radweg
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (unterirdisch)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	öffentliche Grünflächen
	Parkanlage
WB	wechselfeuchter Bereich; siehe textl. Fests. Nr. 7.3
	Flächen für Wald
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
E-G	Extensiv - Grünland; siehe textl. Fests. Nr. 7.1
S	Sukzessionsfläche; siehe textl. Fests. Nr. 7.2
	Erhaltungsgebot für Bäume
	Pflanzgebot für Bäume
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
H	Pflanzgebot für eine Hecke; siehe textl. Fests. Nr. 7.3 und 7.4
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier: Verdacht auf Bombardierung
	Verdachtsmoment für mögliche Kampfmittelbelastung im Untergrund
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Darstellungen :

	Fahrbahnmarkierungen außerhalb des Plangebietes
,65,24	vorhandene Geländehöhe über NHN (Normalhöhennull)
	vorhandene Gehölzstuktur (nur schematisch)

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (4), (5), (6) u. (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt, welches vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

1.1.1 Die nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen.

1.1.2 Die nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind außerhalb des **„GE 1*"** (GE 1-Sternchen) unzulässig.

1.1.3 Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind nicht Teil des Bebauungsplans und daher unzulässig.

1.2 Im festgesetzten Gewerbegebiet werden Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. des § 3 (5a) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bilden und die aufgrund der Nutzung gefährlicher Stoffe unter den Geltungsbereich der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) fallen, ausgeschlossen.

1.3 Im gesamten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgabe der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ibbenbüren (Aktualisierung November 2016) unzulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden- und verarbeitenden Gewerbebetrieben allgemein zulässig, sofern der nach § 11 (3) BauNVO definierte Grenzwert zur Großflächigkeit nicht überschritten wird.

1.4 Das in 1.1 festgesetzte Gewerbegebiet wird nach Maßgabe der Abstandsliste des zugrundeliegenden Abstandserlasses NRW (i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, S. 659 ff) nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

1.4.1 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten **GE 1** sind Betriebe der Abstandsklassen I - VII (laufende Nummern 1- 221) der Abstandsliste (Anlage 1 zum Abstandserlass) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.

1.4.2 Gemäß § 31 (1) BauGB können im **GE 1** Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (laufende Nummern 200 - 221) zugelassen werden, wenn mithilfe einer gutachterlichen Untersuchung nachgewiesen wird, dass das Emissionsverhalten (beispielsweise durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen) den zulässigen Betrieben entspricht und keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden.

1.5 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten **GE 2** sind Betriebe der Abstandsklassen I - VI (laufende Nummern 1 - 199) der Abstandsliste (Anlage 1 zum Abstandserlass) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.

1.5.1 Gemäß § 31 (1) BauGB können im **GE 2** Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (laufende Nummern 161 - 199) zugelassen werden, wenn mithilfe einer gutachterlichen Untersuchung nachgewiesen wird, dass das Emissionsverhalten (beispielsweise durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen) den zulässigen Betrieben entspricht und keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu erwarten sind.

1.5.2 Im **GE 2** können darüber hinaus die in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichneten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V und VI zugelassen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO

2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH), die bei Flachdächern der Oberkante Attika (oberer Abschluss der Wand) entspricht, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus (Oberkante First bzw. oberster Gebäudeabschluss), darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann dieses Maß durch untergeordnete technische Bauteile überschritten werden.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 darf durch die nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf einen Wert von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche der offenen Bauweise entspricht. Die Gebäudelänge kann gemäß § 22 (4) BauNVO jedoch 50,0 m überschreiten.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

4.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die v.g. Anlagen innerhalb des **GE1*** (GE 1-Sternchen), sofern diese ausschließlich der Nutzung „Betriebsleiterwohnen" zugeordnet werden können.

4.2 Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baugrenzen im Bereich bis zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht errichtet werden. Abweichend hiervon können Nebenanlagen nach § 14 (2) Satz 1 BauNVO, die zur Ableitung von Abwasser dienen, an diesen Stellen zugelassen werden.

5. Anpflanzungen und Bindungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

5.1 Auf PKW- und LKW-Stellplatzanlagen ist für jeweils 4 Stellplätze mindestens ein kleiner bis mittelgroßer heimischer und standortgerechter Laubbaum (2. - 3.Ordnung) in einer Mindestpflanzqualität von 16/18cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes ist in einer Mindestgröße von 16 m² und 1,5 m Tiefe auszuführen.

5.2 Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Hauptnutzung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind vor schädlichen Einwirkungen (wie z.B. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronentraufbereich) zu schützen, in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen.

5.4 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von <= 15° sind auf mindestens 50% der Dachflächen mit einer Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) zu versehen. Kombinationen mit (aufgeständerten) Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind zulässig.

6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V. mit § 9 (4) BauGB

6.1 Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist nach den Grundsätzen des Trennverfahrens (Trennerlass vom 26.05.2004-IV-9 031 001 2104) ortsnah in das angrenzende Regenwasserrückhaltebecken einzuleiten. Je nach Bedarf ist auf den einzelnen Grundstücken eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers notwendig Die hierfür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Eine Einleitungsgenehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Stadt Ibbenbüren zu beantragen. Im Übrigen gilt der Hinweis Nr. 4.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a (3) Satz 2 BauGB

7.1 Die mit der Bezeichnung „E-G" festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Anlage von Extensiv-Grünland. Als Ansaat ist eine kräuterreiche Saatmischung - als zertifiziertes regionales Saatgut - unter Berücksichtigung einer mehrjährigen Aushagerungsphase zu nutzen. Die Mahd erfolgt zweimal pro Jahr ab Mitte Juni unter Abtransport des Mähgutes.

7.2 In dem mit „S1" gekennzeichneten Bereich ist eine gesteuerte Sukzessionsfläche anzulegen und extensiv zu pflegen. Die dort in Teilen bereits vorhandene Grünlandfläche ist zu erhalten. Die Mahd der Fläche erfolgt einmalig alle zwei Jahre. Zusätzlicher Stoffeintrag ist zu unterlassen. Die als „S2" festgesetzte Sukzessionsfläche bedarf keiner zusätzlichen anthropogenen Pflege.

7.3 Für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „WB1" und „WB2" sind wechselfeuchte Bereiche anzulegen. In dem mit „WB2" festgesetzten Bereich sind zusätzlich zwei Stillgewässer in einer gemeinsamen Mindestflächenausdehnung von 262 m² zu schaffen. Hierzu ist der Oberboden entsprechend auszukoffern. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die für das Stillgewässer anzulegenden Südböschungen steiler und die Nord- sowie Ostböschungen flacher auszubilden. Das durch Auskofferung gewonnene Bodenmaterial ist in dem mit „H1" (Heckenpflanzung) bezeichneten Bereich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Wall aufzubringen. Dieser ist im Anschluss mit heimischen Heckengehölzen und vereinzelt mit Überhältern (Bäume 2. Ordnung) zu bepflanzen.

7.4 Die anzulegenden Hecken in allen mit „H" bezeichneten Flächen haben eine Mindesttiefe von 3,5 m und eine Höchsttiefe von 6,5 m aufzuweisen und bestehen aus lebensraumtypischen niedrigen und höheren Sträuchern sowie vereinzelten Bäumen 2. Ordnung. In den übrigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnaher Krautsaum mit hohem Blütenanteil (u.a. Kräuter der Ackerraine) durch Verwendung von zertifiziertem Regio-Saatgut auszusäen und durch entsprechende Pflege zu entwickeln und zu erhalten.

7.5 Die gemäß Planzeichnung mit einem Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als mittelgroße bis große heimische, standortgerechte Laubbäume 1.- 2. Ordnung in einer Mindestpflanzqualität von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes ist in einer Mindestgröße von 16 m² und 1,5 m Tiefe auszuführen. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Freihalten der Baumscheibe, Schutzgitter) sind diese Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen.

7.6 Im Bereich des festgesetzten Waldes ist eine Waldfläche zu schaffen. Hierfür sind heimische und standortgerechte Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen. Entlang der Südwestlichen und südöstlichen Flächenbegrenzungslinie ist ein mindestens 4,0 m breiter Waldrand zu schaffen, welcher aus lebensraumtypischen Sträuchern besteht.

7.7 Für die im Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg) fallen 5.318 Wertpunkte an, die den im Eingriffsbereich des Bebauungsplan Nr. 138a „Tecklenburger Damm-Ost" festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (insgesamt 5.318 Wertpunkte) zugeordnet werden. Für die überbaubaren Flächen des festgesetzten Gewerbegebiets werden 53.002 Wertpunkte veranschlagt. Sie werden wie folgt zugeordnet: 18.843 Wertpunkte werden der im Eingriffsbereich des Bebauungsplans Nr. 138a „Tecklenburger Damm-Ost" festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

Textliche Festsetzungen

7.7....... 25.031 Wertpunkte werden dem Grundstück Gemarkung Ibbenbüren, Flur 38, Flurstück 66 (festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) zugeordnet. 4.680 Wertpunkte werden dem bestehenden Ökokonto „Laggenbecker Mühlenbach" (Gemarkung Ibbenbüren, Flur 82, Flurstück 34) zugeordnet. 4.448 Wertpunkte werden der im Bebauungsplan Nr. 138a „Tecklenburger Damm-Ost" festgesetzten öffentlichen Grünfläche zugeordnet.

7.8 Die auf den jeweiligen Grundstücken anzulegenden Stellplätze (für PKW und LKW) sind dauerhaft wasserdurchlässig zu erstellen.

7.9 Die Vorbereitung des Baufeldes und der anschließende Beginn der Bautätigkeiten sind aufgrund der damit verbundenen Störungen i.S. des Artenschutzes und des allgemeinen Schutzes wild lebender Tiere und Pflanzen gemäß § 44 (1) Nr. 1 i.V. mit § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres zulässig. Im Übrigen gilt der Hinweis Nr.11.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW

1. Werbeanlagen sind im Gewerbegebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auch dann an Gebäuden bzw. baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone etc.), nur zulässig, wenn die Oberkante der Werbeanlagen die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende,blendende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbung ist unzulässig.
2. Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen anzulegen und langfristig zu unterhalten. Die Anlage von Stein- und Schotterflächen ist unzulässig. Im Übrigen gilt der Hinweis Nr. 7.

Sortimentsliste

aus der Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (BBE - Standort- und Kommunalberatung) Seiten 127-135, November 2016
"Ibbenbürener Sortimentsliste"

Sortimentsgruppe	Nr. nach WZ 2008
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-/ Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel *	aus 47.75.0
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-/ Konditorei-/ Metzgereiwaren, Reformwaren) *	aus 47.2
Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.76.2
* auch zentrenrelevantes Leitsortiment lt. LEP NRW	
Zentrenrelevante Sortimente	
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte	aus 47.78.9
Antiquariate	aus 47.79.2
Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf	aus 47.73.0
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel	aus 47.78.1
bespielte Ton- und Bildträger	aus 47.63.0
Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse	aus 47.78.3
Bücher	aus 47.61.0
Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe	aus 47.64.2
Damen-/ Herren-/ Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)	aus 47.71.0
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software	aus 47.41.0
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54.0
Foto-/ Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)	aus 47.78.2
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)	aus 47.43.0
Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher	aus 47.71.0
Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke	aus 47.59.9
Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations-/ Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle	aus 47.71.0
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	aus 47.59.9
keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)	aus 47.59.2
Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.78.9
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	aus 47.59.9
Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)	aus 47.72.2
medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel	aus 47.74.0
Pelz- und Kürschnerwaren	aus 47.71.0
Pokale, Vereinsbedarf	aus 47.78.9
Sammlerbriefmarken, -münzen	aus 47.78.3
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	aus 47.62.2
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik	aus 47.76.1
Schuhe (ohne Sportschuhe)	aus 47.72.1
Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau, ohne Videospielkonsolen	aus 47.65.0
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2
Sportbekleidung und -schuhe	aus 47.64.2
Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör	aus 47.42.0
Uhren und Schmuck	aus 47.77.0
Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)	aus 47.59.9
Zeitschriften und Zeitungen	aus 47.62.1
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.64.2
Antiquitäten und antike Teppiche	aus 47.79.1
Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte	aus 47.65.0
Bau-und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial	aus 47.52
Bettwaren (ohne Bettwäsche)	aus 47.51.0
Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune	aus 47.52.3
Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße	aus 47.76.1
Boote und Zubehör	aus 47.64.2
elektische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte	aus 47.54.0
elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)	aus 47.64.2
Erotikartikel	aus 47.78.9
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.64.1
Fußbodenbeläge, Tapeten	aus 47.53.0
Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen)	aus 47.59.1
Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör	aus 47.52.3
Herde, Ofen, Kamine	aus 47.52.3
Kinderwagen, Kindersitze	aus 47.78.9
Matratzen und Lattenroste	aus 47.59.1
Musikinstrumente und Musikalien	aus 47.59.3
Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.64.2
Rolläden, Rollos, Markisen	aus 47.78.9
Sauna	aus 47.52.3
Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)	aus 47.59.9
Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)	aus 47.64.2
Teppiche (Einzelwaren), Brücken, Läufer	aus 47.53.0
Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.76.2
Vorhänge und Gardinen	aus 47.53.0
Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.78.9
Wohnmöbel (inkl. Büro-/ Küchen-/ Badmöbel	aus 47.59.1
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel, ohne Tiernahrung)	aus 47.76.2

Hinweise

Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen:

1. Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW
a) Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
b) Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
c) Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt 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. Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser von Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von 800 m² oder mehr ist mit den Antragsunterlagen (Bauantrag im Freistellungsverfahren, Bauantrag im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der BauO NRW) ein Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung (Überflutungsnachweis) mit einem mindestens 30-jährigem Regenereignis entsprechend der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Vorschriften beizufügen. Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z. B. auch Innenhöfe) über 70%, so ist der Überflutungsnachweis für ein 100- jährigem Regenereignis durchzuführen.

4. Der Anschlussnehmer/die Anschlussnehmerin hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus der öffentlichen Abwasseranlage zu schützen. Hierzu sind Ablaufstellen unterhalb der Rückstauebene (in der Regel die Straßenoberkante auf der Höhe des öffentlichen Kanals) durch funktionstüchtige Rückstausicherungen gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik einzubauen. Die Rückstausicherung muss jederzeit zugänglich sein. Jede(r) Anschlussnehmer/Anschlussnehmerin ist für den Einbau, die Unterhaltung und die Wartung entsprechender Rückstausicherungen selbst verantwortlich. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Ibbenbüren vom 15.12.2015 wird verwiesen.

5. Bei geplanten Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von bekannten Leitungstrassen sind von Hand auszuführen, um Schäden zu vermeiden. Die Anzeige über den exakten Verlauf bestimmter Leitungstrassen in der Örtlichkeit, mit Ausnahme des Leitungsnetzes der Stadt Ibbenbüren, erfolgt über den jeweiligen Versorgungsträger.

6. Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen. Für die Entwicklung der Dachbegrünung wird empfohlen zertifiziertes, autochthones Saat- oder Pflanzgut aus der Herkunftsregion 2 zu verwenden.

7. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen. Gebäudevorzonen (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) sind gemäß § 89 Abs. 5 BauO NRW zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf erforderliche Erschließungswege (Zufahrt, Zuwegungen etc.) ist eine Versiegelung der Gebäudevorzonen sowie die Anlage von Stein- und Schotterflächen unzulässig.

8. 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. Gebäudeenergiegesetz - GEG) liegt. Es empfiehlt sich zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen. Die städtische Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zu beachten.

9. Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten die Gebäudefassaden nicht mit großen Flächen aus transparentem oder stark spiegelndem Glas ausgestattet werden. Größere Glasfronten sollten aus geriffeltem, geripptem oder mattiertem oder sonstigem reflexionsarmen Glas bestehen oder durch Markierungen so unterteilt werden, dass nur noch freie Glasflächen von weniger als 10 cm Durchmesser vorhanden sind (z. B. Vogelschutzglas Kategorie A). Weitergehende Informationen können der Richtlinie der Schweizer Vogelschutzwarte 2012 "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" entnommen werden.

10. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereichs über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit insektenfreundlichem Farbton und einer Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger) zulässig. Sofern vorhanden, sind Dunkelräume zu erhalten. Dabei sind geschlossene Lampenkörper zu verwenden, welche das Licht in Richtung Boden strahlen. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände (auch in Wechselwirkung zu Baukörpern) sind zu vermeiden und die Beleuchtungsdauer auf ein Minimum zu reduzieren.

11. Sollten die unter der textlichen Festsetzung Nr. 7.9 genannten Baumaßnahmen in den ausgeschlossenen Zeitraum hin andauern, müssen sie kontinuierlich, d. h. ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage) fortgesetzt werden, um eine Ansiedlung von störempfindlichen Brutvogelarten im Einwirkungsbereich der Baustelle zu verhindern. Abweichungen von der Bauzeitenregelung sind möglich, sofern eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) erfolgt. Die Bautätigkeiten dürfen dann erst nach der ausdrücklichen Freigabe durch die ÖBB durchgeführt werden. Die Methoden (z. B. Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, Anzahl der Begehungen, Vergrämungsmaßnahmen) sind mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) abzustimmen.

12. Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ist bei der Errichtung von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen mindestens jeder dritte Stellplatz mit einer Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten. Zusätzlich ist mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

13. Zur Vermeidung einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser, z.B. durch Leckagen oder Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen (Chemiekalien, Mineralölprodukte, etc.) sind alle Baumaßnahmen mit der notwendigen Sorgfaltspflicht durchzuführen; zum allgemeinen Bodenschutz sind während der Baumaßnahme die einschlägigen Vorschriften (u.a. LBodSchG, § 202 BauGB, DIN 19731 u. 18915) zu berücksichtigen.

Gutachten

Artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe I und II vom 11.08.2022
...ARU - Arbeitsgruppe Raum&Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

Umweltbericht vom 11.08.2022
...ARU - Arbeitsgruppe Raum&Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

Bestandserfassung planungsrelevanter Vogel- und Amphibienarten vom 28.01.2022
...Biologische Umwelt-Gutachten Schäfer, Stettiner Weg 13, 48291 Telgte

Baugrundgutachten vom 27.11.1996
...Ing.-Büro Scheu&Partner GmbH, Niedertorstraße 11, 32312 Lübbecke

Baugrunderkundung vom 03.08.2022
...Kleegräfe Geotechnik GmbH, Holzstraße 212, 59556 Lippstadt

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren
aus November 2016 - BBE - Handelsberatung GmbH, Von-Esmarch-Straße 168. 48149 Münster

Rechtsgrundlagen:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien sowie Gutachten und Fachberichte) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Technisches Rathaus, Fachdienst Stadtplanung, 2. Etage, Roncallistraße 3 -5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz - UVPG NW) vom 29.04. 1992 (GV. NRW. S. 175), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Abstandserlass NRW in der Fassung des RdErl.d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBl. NRW. S. 659), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

gez. Ottmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 29.04.2021 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen

gez. Dr. Schrameyer
Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 25.10.2022 bis 25.11.2022
Der Bürgermeister
i.A.

gez. Manteuffel
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 15.02.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Ibbenbüren, 17.02.2023

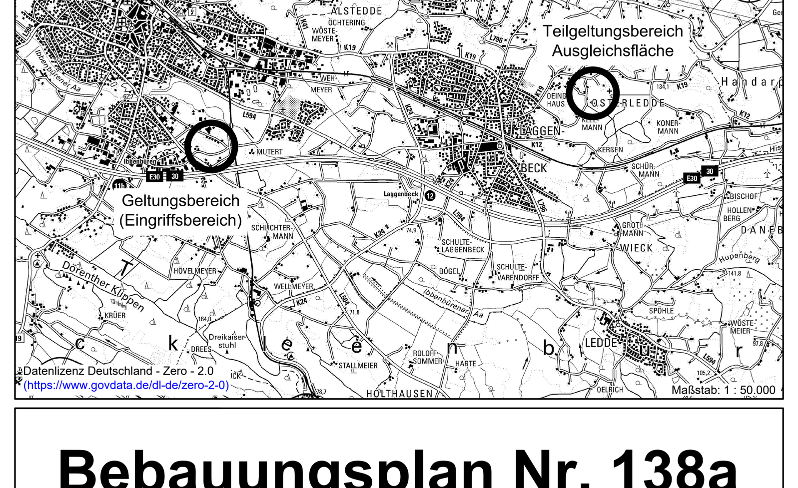
gez. Dr. Schrameyer — Bürgermeister
gez. Jaschke — Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß §10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 08.07.2023

gez. Dr. Schrameyer
Bürgermeister

Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

Alte Münsterstraße 16
49477 Ibbenbüren
Telefon (0 54 51) 9 31-0
E-Mail: info@ibbenbueren.de
Internet: www.ibbenbueren.de



Bebauungsplan Nr. 138a
"Tecklenburger Damm - Ost"

Aufstellung

Lem / Wa-Me Planentwurf / Zeichnung	**In Kraft getreten**	Feb., Aug. 2022 Datum

Fachdienst Stadtplanung
Roncallistraße 3 – 5
49477 Ibbenbüren
Telefon (0 54 51) 9 31-7217
stadtplanung@ibbenbueren.de

i.A. gez. Kaß