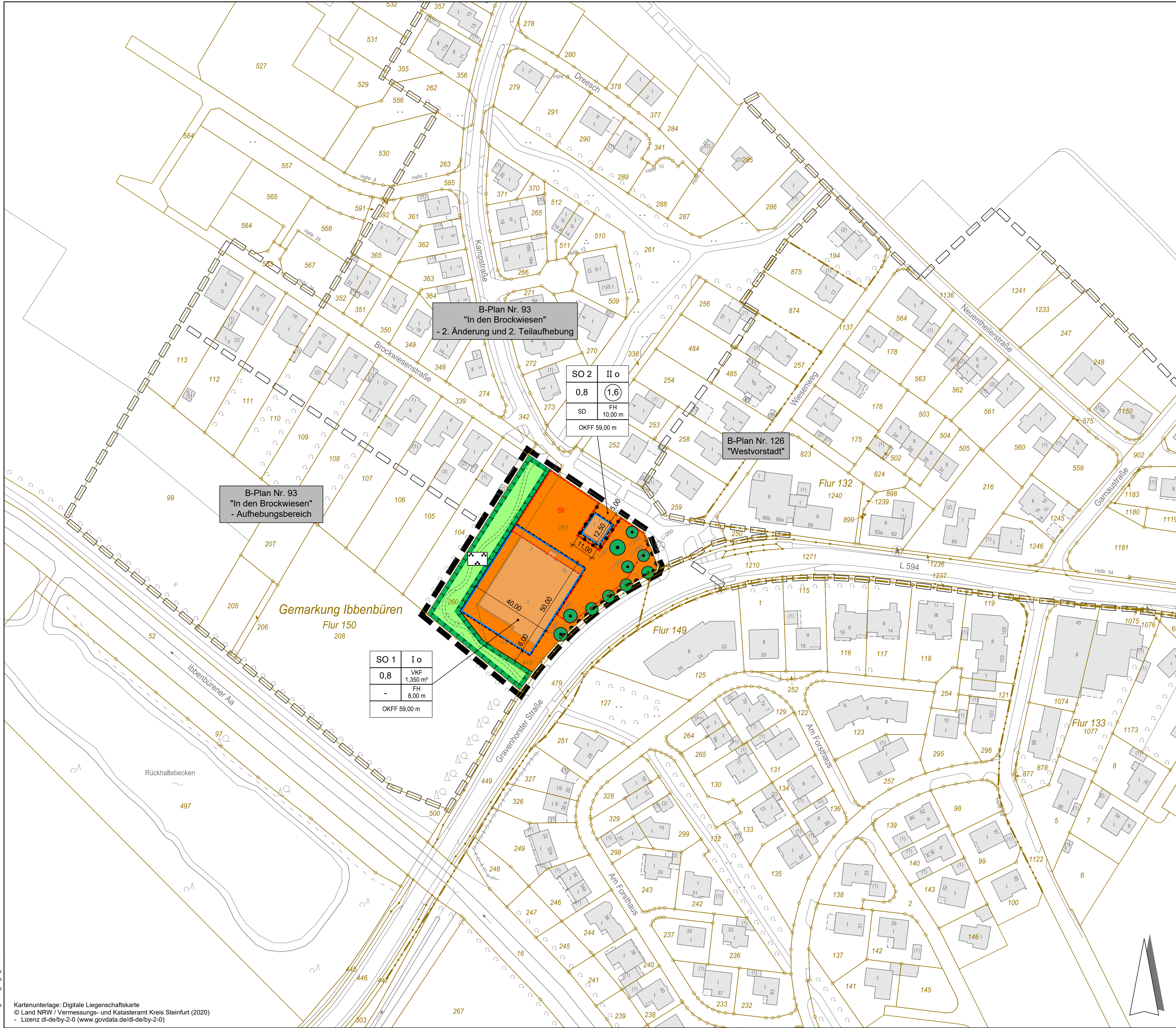


STADT IBBENBÜREN

Bebauungsplan Nr. 93

"In den Brockwiesen"

- 3. Änderung



Kartenunterlage: Digitale Liegenschaftskarte
© Land NRW / Vermessungs- und Katasteramt Kreis Steinfurt (2020)
- Lizenz: d-deby-2-0 (www.govdata.de/d-deby-2-0)

VERFAHRENSVERMERKE

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

gez. Ottmann
Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 16.12.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

gez. Dr. Schrameyer
Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat einschließlich der freigelegten vorgezeichneten Stellungsnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen vom 18.04.2023 bis 19.05.2023.

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Manteluffel
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die freigelegten vorgezeichneten Stellungsnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen vom 18.04.2023 bis 19.05.2023.

Ibbenbüren, 28.09.2023

gez. Dr. Schrameyer
Bürgermeister

gez. Jaschke
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 11.11.2023

Ibbenbüren, 13.11.2023

gez. Dr. Schrameyer
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß Planzeichenverordnung)

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

SO Sonstige Sondergebiete (Einzelhandel/Verwaltung/Dienstleistung) (§ 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)
1,6 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
OKFF Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
VKF Verkaufsfläche - maximal

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)

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

Satteldach

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

PLANDARSTELLUNGEN

Flurstücksgrenze (vermarktet / unvermarktet)

Flurgrenze

Gebäude Katasterbestand

benachbarte Bebauungspläne

Fußweg

Baumbestand

FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB/BauNVO)

- Die "Sonstigen Sondergebiete" (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/Verwaltung/Dienstleistung dienen der Betriebsanbindung großflächigen Einzelhandels mit einem beschränkten Sortiment an Waren zum Verkauf an Endverbraucher sowie kleineren Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen.
- Im "Sonstigen Sondergebiet" SO 1 sind nur Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelversorgung (als Vollsortimenter) mit folgenden Sortimenten und insgesamt maximal 1.350 m² Verkaufsfläche (VKF) zulässig:
 - Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Getränke und Backshop) sowie Drogeriewaren mit maximal 1.350 m² VKF
 - sonstige Sortimente (z. B. Aktionsware) mit maximal 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche
- Im "Sonstigen Sondergebiet" SO 2 sind einzelne Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen zulässig.
- In den "Sonstigen Sondergebieten" sind Stellplätze für Besucher (Kunden), Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie deren Zu- und Ausfahrten nur innerhalb des mit "ST" festgesetzten Bereiches zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Stellplätze für Mitarbeiter sind auch außerhalb der festgesetzten Stellplatzbereiche und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich neuer Dachflächen sind diese zu mindestens 50% zu begrünen. Ausnahmsweise (zum Beispiel im Falle zu großer Steilheit der Dachfläche) ist eine gleich große Fläche mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Eine Kombination von beidem ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im Randbereich oder innerhalb der Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge ist pro angefangener 5 Stellplätze je ein hochstämmiger heimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume können dafür angerechnet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die als Einzelgehölz festgesetzten Pflanzgebote sind als hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Baum mit der Qualität Stammumfang 16-18 cm aus extra weitem Stand zu pflanzen und mit einer mindestens 2 x 2 m großen Baumscheibe zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind naturnah zu gestalten. Es sind nur standortgerechte heimische Pflanzen zu verwenden. Wegflächen sind flächensparend und wassergebunden auszubilden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die GRZ kann, ausnahmsweise in einem einzelnen Sondergebietsstell, überschritten werden, wenn die GRZ im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten wird (§ 9 Abs. 2 BauNVO)

FESTSETZUNGEN (gemäß § 89 BauO NRW)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Großflächige Werbetafeln, größer als 4,50 m², sind unzulässig.
- Unzulässig sind alle reflektierenden und sich bewegende Werbeanlagen (wie Laufschrift, Leuchtkörper, die in kurzen Abständen ein bzw. ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln).
- Werbeanlagen an Gebäuden sind pro Gebäudesite nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und einer Länge von maximal der Hälfte der jeweiligen Außenwand (höchstens jedoch 6,00 m) unterhalb der Traufe zulässig; Werbeleger nur bis zu einer eigenen Höhe von 1,50 m.
- Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylene usw.), sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Größe von 5,00 m² und eine Höhe von 10,00 m über GOK nicht überschreiten.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Erste Erdbebewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. 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). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 25 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Die mit Kampfmitteln beeinflussten Flächen innerhalb des Planbereiches sind vor einer baulichen Inanspruchnahme Westfalen-Lippe abzusuchen und bei Ramm- und Bohrarbeiten vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchzuführen. Im Aufhebungsbereich sind einzelne Bombadierungen festgestellt worden. Daher ist hier die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpMBesNRV)-Baugrubeneingriffe anzuwenden. Eine Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe kann grundsätzlich nur über den Fachdienst Recht und Ordnung (Tel.: 05451/942910) der Stadt Ibbenbüren erfolgen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- 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.
- 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.
- Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom Grundstückseigentümer auszuführen.
- Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronenaußerbereiche der zu erhaltenen Bäume mittels standfestem Bauzaun bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. a. ist zu vermeiden.
- Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, die unter die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG) bzw. des Straßen- und Wegesetzes (StrWG NRW) fallen, sind unzulässig bzw. bedürfen der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung.
- Durch die Schaffung von Nischen oder das Aufhängen von Nistkästen können Arten (Teil-) Lebensraum finden. Auch sog. Einbauquartiere für Fledermäuse sind sinnvoll.
- Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktängliche Leuchtmittel sind zurzeit Natrindampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 oder weniger Kelvin) empfohlen. Die Beleuchtung sollte möglichst sparsam gewählt und Dunkelräume erhalten werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite aufweisen, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sollten vermieden werden.
- 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-jährigen Regenerereignis entsprechend der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Vorschriften beizufügen. Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schädlich überflutbaren Flächen (z. B. auch Innenhöfe) über 70%, so ist der Überflutungsnachweis für ein 100-jähriges Regenerereignis durchzuführen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Planung zugrundeliegende 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, 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.

Baumutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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. 666), 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.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz - UVPG NW)
vom 29. April 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. März 2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)
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 Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)
vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Abstandserrlass NRW
in der Fassung des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804/25.1 vom 6. Juni 2007 (MBl. NRW. S. 669)

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

GUTACHTEN, die der Planung unmittelbar zugrunde liegen

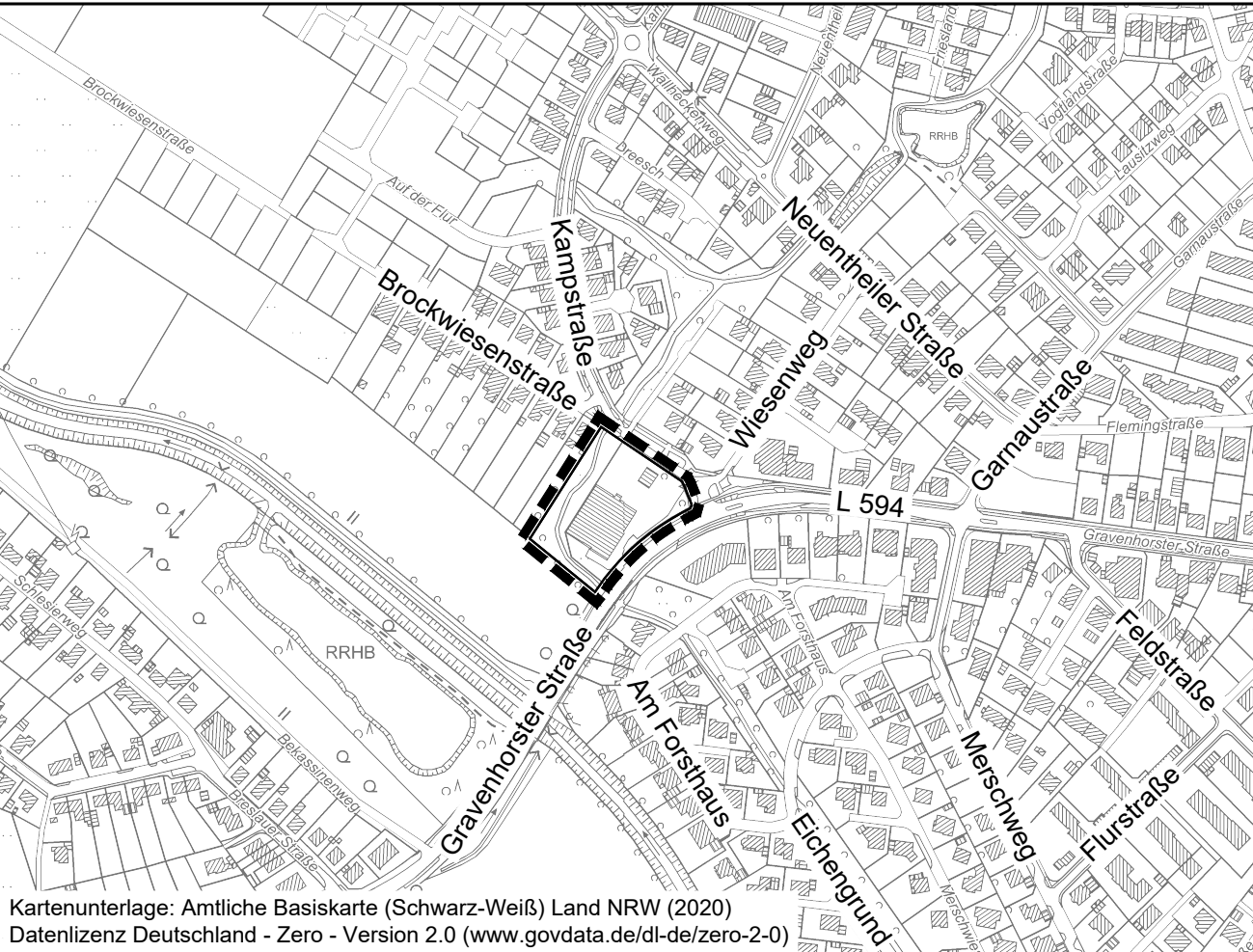
BBE Handelsberatung, Gutachterliche Untersuchung zur Erweiterung des K+K Lebensmittelmarktes am Standort Brockwiesenstraße 1
in der Stadt Ibbenbüren, Köln, Dezember 2018 und Februar 2023

Bio-Consult, Artenschutzprüfung Stufe I zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "In den Brockwiesen"
im Auftrag vom Planungsbüro Hahn GmbH, Belm/Osnabrück, 14.05.2020

Planungsbüro Hahn GmbH, Schalltechnische Untersuchung, Erläuterungsbericht 11/2020, 16.11.2020



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



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2020)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de-zero-2-0)

Bebauungsplan Nr. 93

"In den Brockwiesen"

- 3. Änderung

In Kraft getreten

M. 1:1.000

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org



Proj. Nr. 19180011
Osnabrück, 31.07.2023
gez. Uphoff
Uphoff