



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MK** Kerngebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1,0 Grundflächenzahl
 - (2,5) Geschossflächenzahl
 - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - * siehe textliche Festsetzung Nr. 4

FH ≤ First-/Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorhandene Gebäude
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Ackerbürgerhaus 18. Jh.
- 123 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BauO NW

- z.B. 45° Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- SD Satteldach

Für den Änderungsbereich gelten ausschließlich nachstehende textliche Festsetzungen und Hinweise:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - gem. § 9 (1) BauGB

- 1) Die unter § 7 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten sind unzulässig. (§ 1 (5), (9) BauNVO)
- 2) Die unter § 7 (2) Nr. 5 und § 7 (3) Nr. 1 BauNVO aufgeführten Tankstellen sind unzulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
- 3) Wohnungen sind im Kerngebiet im denkmalgeschützten Gebäude und darüber hinaus ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
- 4) Gemäß § 31 (1) BauGB darf innerhalb des mit * gekennzeichneten überbaubaren Bereiches im obersten Geschoss, abweichend von der geschlossenen Bauweise, ausnahmsweise mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden; dabei sind die für diesen Bereich festgesetzte maximale First-/Gebäudehöhe (≤ 15,00 m) und die in der offenen Bauweise geltenden Abstandsflächen einzuhalten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN - gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

Die Zweckentfremdung von Fenstern als Werbeträger durch dauerhafte Abklebung oder Maßnahmen mit ähnlicher Wirkung (Ausnahmen sind z.B. Umbaumaßnahmen, Sonderverkauf und zeitlich befristete Werbetafeln) sind nicht zulässig.

HINWEISE Folgender Text ist in den Bauschein aufzunehmen:

- 1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 DSchG).
- 2) 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. 02331/ 6927-3885 Technische Einsatzleitung, 02931/ 82-2281 nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden
- 3) Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden 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.
- 4) 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.

HINWEIS für das Baugenehmigungsverfahren

Im Eckbereich Am Alten Posthof / Bachstraße ist ein, dem Denkmalschutz unterliegendes, Ackerbürgerhaus aus dem 18. Jahrhundert vorhanden. Neubauten bzw. Änderungen von vorhandenen Bauwerken innerhalb eines Abstandes von 7,0 m zu diesem denkmalgeschützten Gebäude sind vor Planungsbeginn mit dem LWL - Westfälisches Amt für Denkmalpflege - abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
 2. 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).
 3. 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).
 4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878).
 5. 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).
 6. 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 (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.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 17.03.2013 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen, für den Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchzuführen.

gez. Steingröver
Bürgermeister

Entwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 23.09.2014 bis 22.10.2014.

Eine erneute öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 23.03.2015 bis 07.04.2015 stattgefunden.

Bürgermeister
i.A. gez. Siedler
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 06.05.2015 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Steingröver
Bürgermeister

gez. Ahmann
Schriftführerin

Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 16.05.2015.

gez. Steingröver
Bürgermeister



STADT IBBENBÜREN

Bebauungsplan Nr. 109

"Alter Posthof"

1. Änderung (§ 13a BauGB)

MAßSTAB 1:500
DATUM 25. Juni 2014
überarbeitet März 2015
PLANUNGSGRUNDLAGE ETRS89/UTM

Rechtsverbindlich

Fachdienst
Stadtplanung
i.A.
gez. Manteuffel

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