



**Kennzeichnung** -gemäß § 9 (5) 2 BauGB-  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Fläche unter der der Bergbau umgeht.

Flur 26

**Zeichenerklärung**

- gemäß § 9 BauGB -
- WA  
WA\* Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzung Nr. 1)
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max. Traufhöhe (s. textl. Festsetzung Nr.3)
- FH max. Firsthöhe (s. textl. Festsetzung Nr. 3)
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- voraussichtliche Höhe der fertigen Erschließungsstraße über NHN (Normalhöhennull)

Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

DN 45° zulässige Dachneigung  
 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur Gebäude mit geneigten Dächern von mind.15° bis max. 50° Dachneigung zulässig. Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.

**Textliche Festsetzungen**

- gemäß § 9 Abs. 1 und 4 BauGB i.V.m. §86 BauONW -
- 1. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den mit WA gekennzeichneten Bereichen Einzelhäuser nur mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. In Doppelhaushälften und Hausgruppenteilen ist jeweils 1 Wohnung zulässig. In den mit WA\* gekennzeichneten Bereichen ist je 150 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.
- 2. Gemäß § 9 (1a) BauGB werden die außerhalb des Planbereiches im Kompensationsflächenpool Dörenthe durchzuführenden Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft den Eingriffsfläche und die zum Ausgleich erforderlichen Wertpunkte aus dem Kompensationsflächenpool Dörenthe sind in der Begründung näher erläutert.
- 3. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,50 m, bezogen auf die Mittelachse des jeweils angrenzenden Abschnittes der fertiggestellten Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Hauptgebäudes, festgesetzt. Die zukünftigen Höhen der Mittelachse der Straße sind als Bezugspunkte im Plan eingetragen.

**Hinweis**

- Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen:
- Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Münster - Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, 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 Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 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 Kapfmittelräumdienst zu verständigen.
- 02331 / 6927-3885 Techn. Einsatzleitung (Mo., Di. 7:30-16:15 Uhr, Mi.-Fr. 7:30-15:45 Uhr) 02931 / 82-2281 nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden.
- 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.
- Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regenwasser, Zisterne) wird hingewiesen.
- Neubebauung bzw. Änderung an den vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit der RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Tel. 05451/58-3054; Deutsche Telekom, Tel. 05971/9171-164; Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
- 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. der Energieeinsparverordnung EnEV) liegt. Es empfiehlt sich zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen möglichst frühzeitig die Beratung eines qualifizierten Energieberaters (z. B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.

**Rechtsgrundlagen**

- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. 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.
- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12. 2013 (GV NRW S. 878)
- Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294)
- Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133)

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

Steggemann
Planentwurf
Warnecke-Merten
gezeichnet
25, 26
Flur
1 : 1.000
Maßstab
11. 03. 2015
Datum
<small>2:\Daten\Autocad\Stand\cwf\012\CAD\012\252\vae-rechtskräftig.dwg</small>
Datei
<b>rechtskräftig</b>

**Bebauungsplan Nr. 12a "Flottwellstraße"**

**2. vereinfachte Änderung**

**Fachdienst Stadtplanung** i.A. gez. Manteuffel

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 06.05.2015 beschlossen für den Bebauungsplan ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 (4) BauGB in Form der 2. vereinfachten Änderung durchzuführen.  
 gez. Steingröver  
 Bürgermeister

Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) Nr. 2 in Verbindung mit § 13 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 27.05.2015 bis 26.06.2015.  
 Der Bürgermeister i.V.  
 gez. Siedler  
 Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 02.09.2015 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
 gez. Steingröver  
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß §10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 05.09.2015. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 214 (4) BauGB rückwirkend am 09.03.2013 in Kraft.  
 gez. Steingröver  
 Bürgermeister

gez. Ahmann  
 Schriftführer