



Nach der öffentlichen Auslegung geändert durch Satzungsbeschluss vom 27.09.2017.

### Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II\* siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3
- o Offene Bauweise
- max. 3 WE Anzahl der maximalen Wohneinheiten je Gebäude
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: F / R = Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen
- Mastenstandort mit Nummer
- Flächen für Wald
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für das Flurstück 267
- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (siehe textl. Fests. Nr. 5 und Hinweise Nr. 8)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (hier: Lärm)
- Abgrenzung der Lärmschutzflächen untereinander
- Lärmpegelbereich
- Tagesöffnung (Altgebäude) (siehe Hinweis Nr. 9)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Nachrichtliche Darstellungen:

Höhenlinien

### Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen - gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**
- 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) u. (9) Bauordnung (BaunVO)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauVO**
- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
  2. Tankstellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 u. 19 BauVO

- 2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 2.2 Gemäß § 31 (1) BauGB ist in den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss im ausgebauten Keller- oder Dachgeschoss zulässig.
- 2.3 Gemäß § 31 (1) BauGB ist in den mit II\* gekennzeichneten Bereichen ein drittes Vollgeschoss im ausgebauten Keller- oder Dachgeschoss zulässig.
3. **Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit den §§ 22 u. 23 BauVO und § 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BaU NW)**
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauVO)
- In der im WA festgesetzten offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen zulässig. Es sind je Gebäude nur die im Plan genannte Anzahl von Wohneinheiten zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauVO)
- Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauVO festgelegten Baugrenzen i.V. mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Tiefgaragen und Keller dürfen mit den unterhalb des Geländeneiveaus gelegenen Teilen unter Berücksichtigung der vorgenannten Bedingungen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter Beachtung folgender Einschränkungen bzw. Anforderungen:
- a) Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m (3,00 m) einzuhalten.
  - b) Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu begrünender Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
  - c) Ab 4 Stellplätze, Garagen und/oder Carports je Grundstück sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.
  - d) Je 4 notwendiger Stellplätze im Sinne des § 51 BauVO NW sind zwei zusätzliche Besucherstellplätze auf dem Grundstück anzulegen.

### 4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die als Fuß-/Radweg gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf nicht zur Verkehrs- und kanaltechnischen Erschließung der angrenzenden Grundstücke genutzt werden. Solange noch keine alternative Erschließung von Nordwesten hergestellt worden ist, gilt dieses Verbot nicht für das Flurstück 250 (Rohmanns Anlagen 11)

### 5. Bauliche Sicherungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 und (5) Nr. 1 BauGB

- 5.1 Die Bebaubarkeit der besonders gekennzeichneten Grundstücke ist vorab durch Anfrage bei der RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH zu klären. Gegebenenfalls können Sicherungsmaßnahmen auch im Untergrund durch den Eigentümer erforderlich werden.
- 5.2 Bei Bauvorhaben auf dem Grundstück Osnabrücker Straße 45 (Flur 10, Flurstück 5) ist die Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund zu hören, um die Sicherheit unter der Höchstspannungsfreileitung auch während der Bauphase zu gewährleisten.
- 5.3 Bei der Errichtung bzw. Änderung von Gebäuden sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen:

a) Schallschutzfenster

In den Bereichen, wo die Orientierungswerte für den Tageszeitraum überschritten werden, sind für neu zu errichtende Gebäude sowie für Um- und Ausbauten die Fenster nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (5) auf Grundlage der Lärmpegelbereiche zu dimensionieren. Hierzu wurden die Lärmpegelbereiche auf Grundlage der berechneten Geräuschimmissionen im Tageszeitraum (Berechnungshöhe: 4,80 m) ermittelt. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind in Form einer farbigen Lärmkarte in Anlage D dargestellt. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenfassade für verschiedene Raumarten sind in folgender Tabelle zusammengefasst:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R' <sub>min</sub> für die Außenbauteile von	
	Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen u. ähnliches	Büroräumen oder ähnliches
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

b) mechanische Belüftung

Nach VDI 2719 [6] erreichen Fenster in Spalllüftung nur ein Schalldämm-Maß von R<sub>w</sub> ≈ 15 dB. Diese Lüftungsart kann daher für Schlafräume nur bei einem Außengeräuschpegel von L<sub>w</sub> < 50 dB (A) verwendet werden.

In den Bereichen des Plangebietes, in denen der Immissionspegel nachts bei 50 dB (A) und höher liegt, ist für Schlafräume eine fensterabhängige (mechanische) Lüftung vorzusehen. Diese Lüftungseinrichtungen sind so zu dimensionieren, dass die resultierende Schalldämmung der gesamten Außenfassade (Fenster, Lüftungseinrichtung, Wandteil) den Vorgaben entspricht.

Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

c) Schutz der Freilbereiche

In den Bereichen des Plangebietes, in denen die Orientierungswerte für den Tageszeitraum in den Freilbereichen überschritten werden (siehe Anlage C: Lärmkarte für die Berechnungshöhe 2 m tags) sind bei Neubauten die Terrassen in den Schallschatten des Gebäudes (lärmbegewandte Seite) anzuordnen. Alternativ dazu können die Terrassenbereiche durch entsprechende Schallschutzwände geschützt werden.

### Hinweise

Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen:

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodeneindeutungen, d.h. Mauern, Einzelzufunde, aber auch Veränderungen u. Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NW).
  - Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub aufgewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen - Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451 / 94 29 10) oder die Polizei zu verständigen.
  - Der Telekom Münster ist der Beginn von Abrissarbeiten (4 Wochen und von Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen). Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
  - Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauabene des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. Auf die Satzung der Stadt Ibbenbüren über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.
  - 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.
  - Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen - Traufbereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzversschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z.B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u.ä. ist zu vermeiden.
  - 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. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.
  - Das Plangebiet liegt innerhalb der Fläche, unter der der Bergbau umgeht. Auf zeichnerische Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Neubauten bzw. Änderungen an vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit den Steinkohlebergwerken Ibbenbüren, z.Z. RAG Anthrazit GmbH, abzustimmen.
  - Die gekennzeichneten verlassenen Tagesöffnungen resultieren aus Altbau und werden in den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie NRW, unter den Kennziffern
    - 3412/5795/011
    - 3412/5795/012
    - 3412/5795/013
    - 3412/5795/014
    - 3412/5795/021
    - 3412/5795/022
 geführt. Über mögliche Sicherungen der Tagesöffnungen liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Aus diesem Grunde wird bei Bodenarbeiten im Bereich der Tagesöffnungen die Einschaltung eines Gutachters empfohlen, um die Frage zu notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu klären.
- Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o.g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten werden zum jetzigen Zeitpunkt von der Bezirksregierung Arnsberg gegeben:
- Ein Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der im Bereich der Planung gelegenen Tagesöffnungen lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnungen mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.
  - Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen und tagenahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbrüchungen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.
  - Sollten innerhalb des Plangebietes im tagenahen Bereich möglicherweise weitere Hohlräume und/oder Verbrüchungen infolge widerrechtlicher Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so können diese ebenfalls eine Absenkung oder eine Einsturz der Tagesoberflächen zur Folge haben.
  - Nach der allgemeinen Lehrmeinung wirkt ein Stollen auf die Tagesoberfläche ein, wenn die Festgesteinsüberdeckung die dreifach bis fünffache Höhe des Stollens unterschreitet.
- Vor der Planung oder der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die bei der Bezirksregierung Arnsberg vorhandenen Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist dort schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.
- Im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Eine beispielhafte Gehölzliste ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

### 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 Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**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 15.11.2016 (GV NRW S. 966)

**Planzeichenvordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BaU NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294)

**Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

**Gesetz über Natur- und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

**Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2017 (BGBl. I S. 567)

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung** von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV NRW S. 741)

**Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.12.2016 (BGBl. I S. 3106)

### Gutachten

Das der Planung zugrunde liegende Gutachten ist nachfolgend genannt und kann während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, zur Zeit: 7. Etage, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

**Schalltechnischer Bericht Nr. 217128-01.01 vom 05.04.2017**  
Ing.-Büro Kötter Consulting Engineers, Bonifatiusstraße 400, 48432 Rheine

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
110
Flur
1 : 1.000
Maßstab
April 2017
Datum
<small>J:\daten\autocad\stadplan\01113\CAD\2113-44-ibb.dwg</small>
Datei
<b>rechtskräftig</b>

# Bebauungsplan Nr. 113 "Waldfrieden"

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

gez. Ottmann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 28.09.2016 gemäß § 13 a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

gez. Dr. Schrammeyer  
Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB öffentlich auslegen vom 27.06.2017 bis 26.07.2017

Der Bürgermeister i.V.  
gez. Manteuffel  
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 27.09.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Ibbenbüren, den 28.09.2017

gez. Dr. Schrammeyer  
Bürgermeister

gez. Plake  
Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 07.10.2017

gez. Dr. Schrammeyer  
Bürgermeister

**Fachdienst Stadtplanung** i.A. gez. Steggemann