



Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

- WA Allgemeine Wohngebiete
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind Einzelhäuser nur mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.1).
- Baugrenze
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Höhe der fertigen Erschließungsanlage über NN (NormalNull)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Flurstücks Flur 24, Flurstück 80 sowie der Versorgungssträger
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
- 15 - 45° zulässige Dachneigung (DN)
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur Gebäude mit geeigneten Dächern von mindestens 15° bis maximal 45° Dachneigung zulässig. Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.
- Nachrichtliche Darstellungen:
- Höhenlinien

Hinweise

Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen:

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und 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).
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 verfrachtet 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.
3. 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.
4. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z. B. für die Gartenbewässerung (Regentonnen, Zisterne) wird hingewiesen.
5. 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.
6. Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.

7. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.
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. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen - gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahme können zugelassen werden:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Unzulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für Verwaltungen,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen.

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

- 2.1 Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,50 m bezogen auf die Mittelachse der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der jeweilige Bezugspunkt ist aus den im Straßenraum angelegten nächstgelegenen Höhenpunkten jeweils in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden Beethovenstraße gemittelt zu bestimmen.
- 2.2 Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaues, darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, maximal 10,00 m betragen.
- 2.3 Die für das allgemeine Wohngebiet festgesetzte Geschosshöhe kann nach § 31 (1) BauGB ausnahmsweise um ein weiteres Geschoss überschritten werden, wenn dieses im Dachraum oder im Kellergeschoss errichtet wird und die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V. mit den §§ 22 u. 23 BauNVO und § 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen i.V. mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände.
- 3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter der Betrachtung 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 einzuhalten.
 - b) Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu begründender Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
 - c) Ab vier Stellplätzen, Garagen und/ oder Carports je Grundstück sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.

4. Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 4.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.
- 4.2 Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften - gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Bau O NW

1. Innerhalb des Plangebietes sind nur Gebäude mit geeigneten Dächern von min. 15° bis maximal 45° Dachneigung zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgeschlossen.
2. Bei geeigneten Dächern sind Dachaufbauten und -einschnitte (Gauben, Giebel Zwerchgiebel, Dachloggien, etc.) nur bis 50% der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand von Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
3. Entlang der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m, bezogen auf die Mittelachse der Beethovenstraße, zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hecken, die nicht unter diese Höhenbeschränkung fallen. Zur freien Landschaft bzw. zu öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich pflanzliche Einfriedungen wie Hecken etc. zulässig. An diesen Stellen können jedoch auch Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m (bezogen auf das vorhandene Geländeneiveau) eingezogen werden, sofern diese in eine Heckenstruktur integriert werden.

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

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)

Planzeichungsverordnung (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 (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (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 das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

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 5 des Gesetzes vom 08.10.2017 (BGBl. I S. 3546)

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

Lehmkuhl
Planentwurf
Warnecke-Merten
gezeichnet

24
Flur

1 : 1.000
Maßstab

März 2018
Datum

J:\daten\lauda\cad\stadplan\2018\CAD\2018-Entwurf.dwg
Datei

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 16 "Beethovenstraße"

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat gem. § 13 b i. V. m. § 13a (2) Nr. 1, § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom bis

Der Bürgermeister
i.A.
Baudezernent

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

Ibbenbüren, den

Bürgermeister Schriftführer

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

Bürgermeister

Norden

Fachdienst Stadtplanung i.A.