

Ingenieurvermessung

Städtebau

Freiraumplanung

Verkehrswesen

Wasserwirtschaft



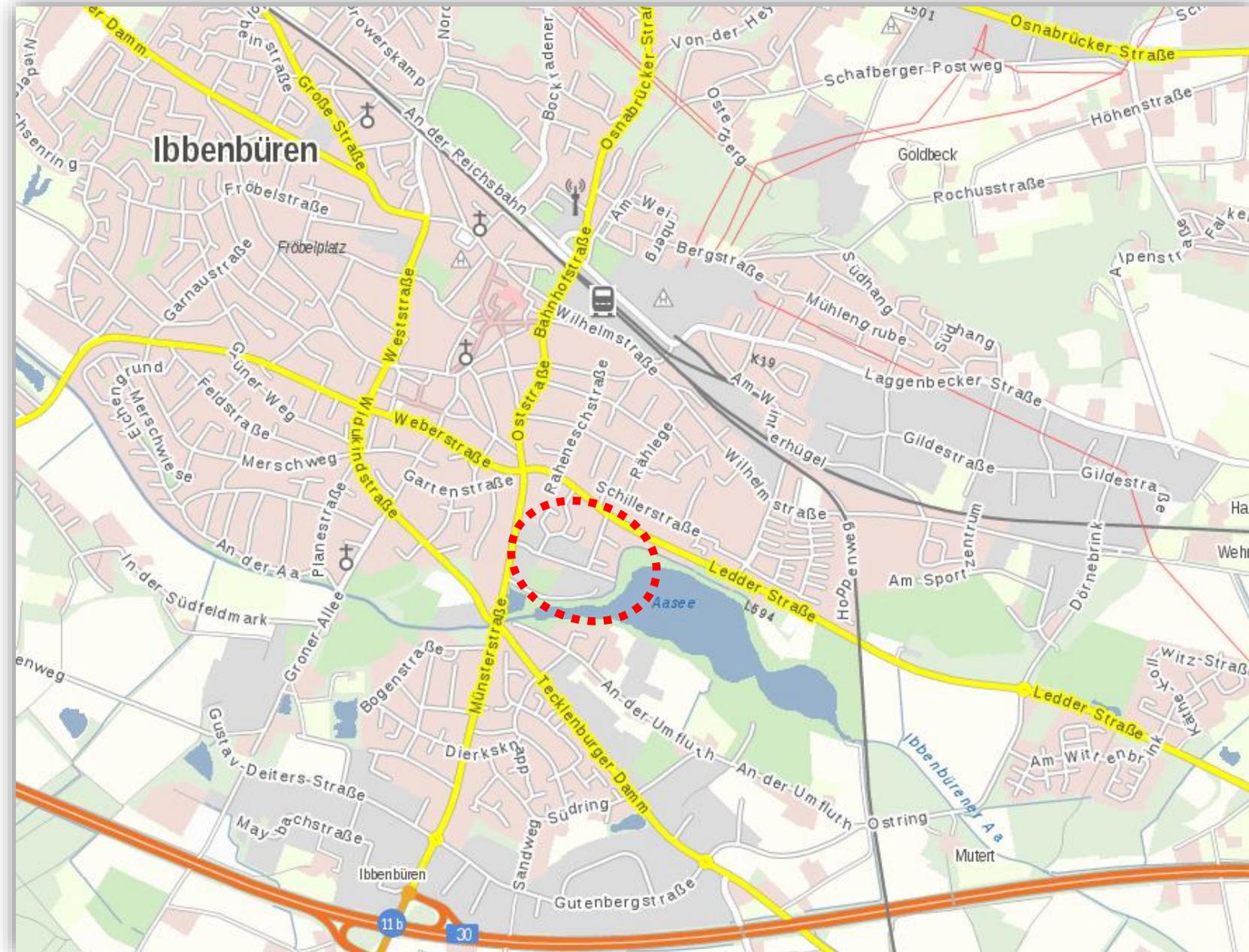
Stadt Ibbenbüren

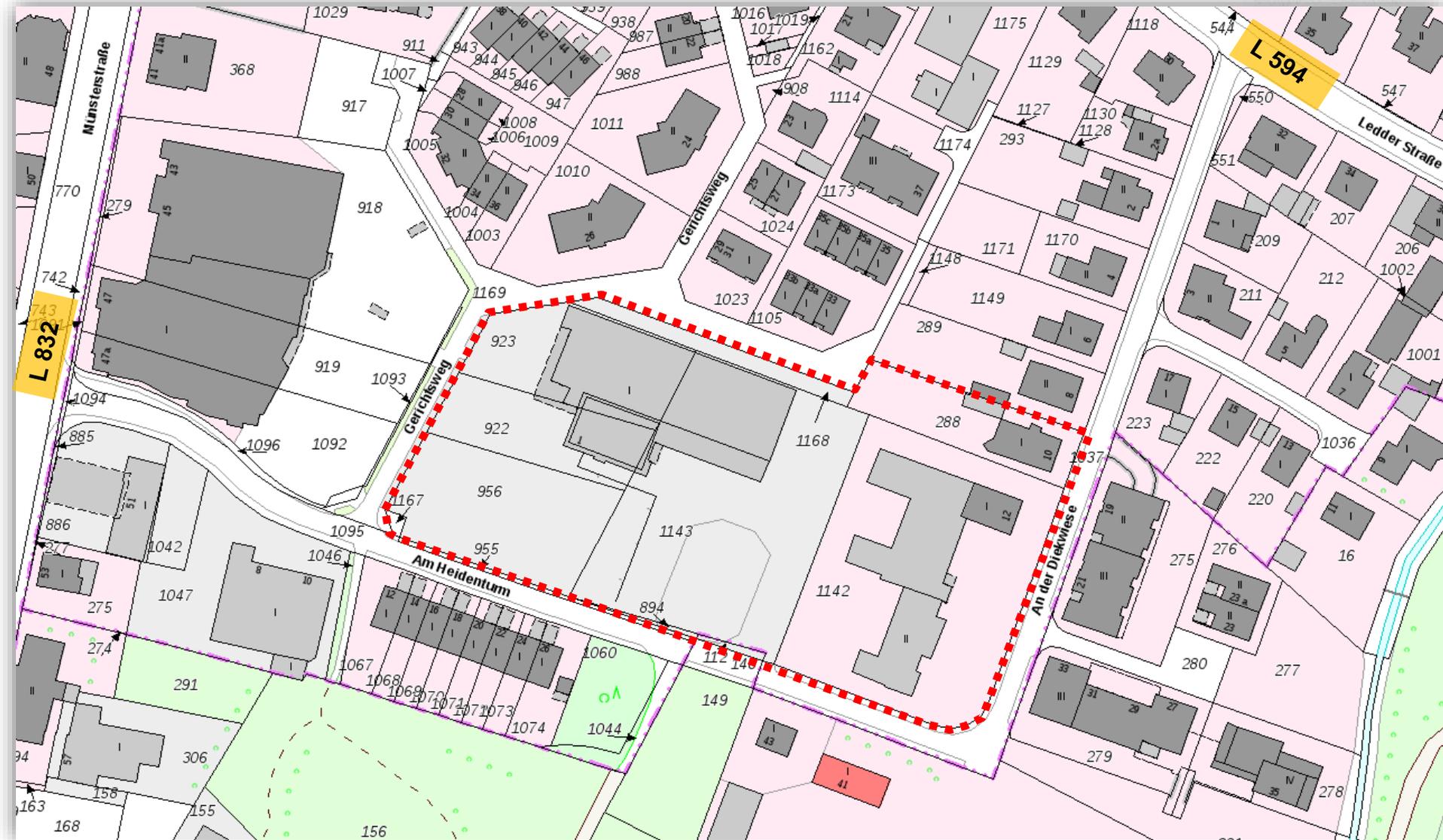
Bebauungsplan Nr. 132

„An der Diekwiese“ - 6. Änderung



Übersichtslageplan





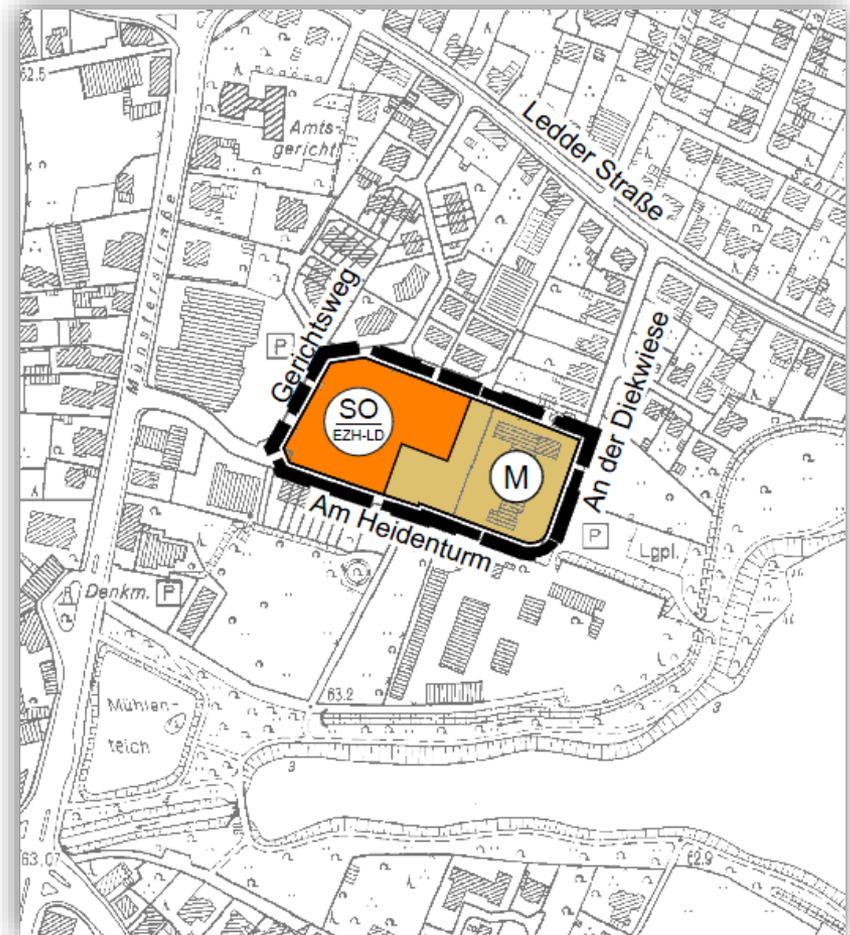
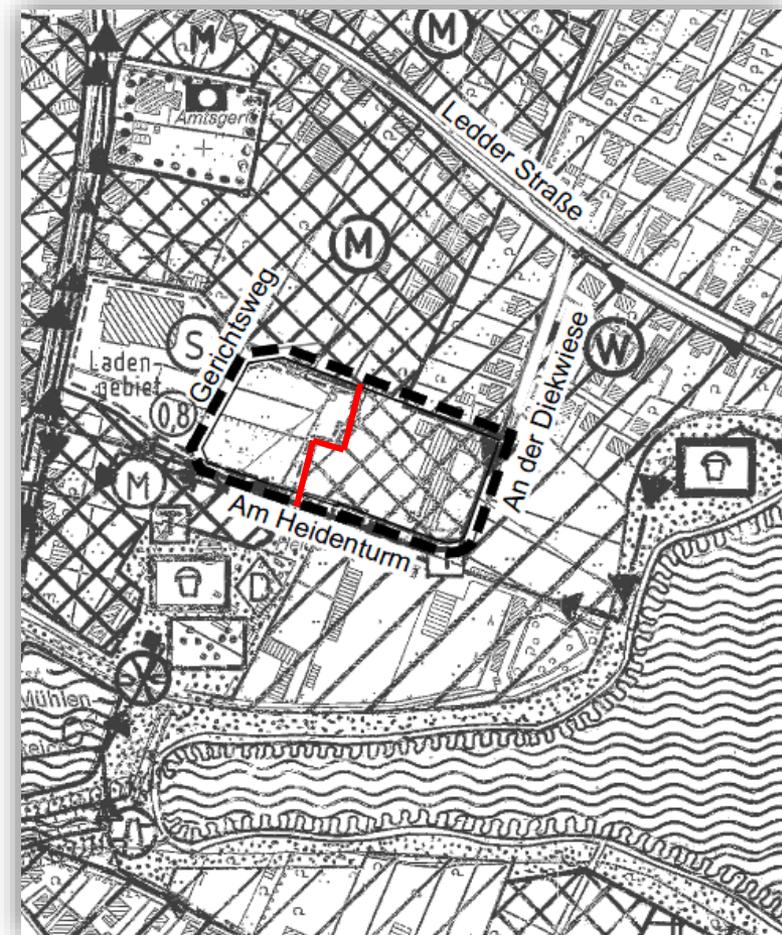
Planungsziele:
Attraktivierung des Lebensmittelangebotes 800m² -> 1200m²
Intensivere Grundstücksausnutzung (Innenentwicklung - primär Wohnen)



Konzeption

FNP rechtswirksam
(06.04.1978)

FNP 153. Änderung



Planungsrecht Bestand

Bebauungsplan Nr. 132
"Diekwiese"

Flur 115

SO Ladengebiet	II
0,5	0,8
a	FH ≤ 12,0 m

WA	II
0,3	0,6
	I = 48° II ≤ 30°

MI	II
0,6	1,2
O	FH ≤ 8,0 m

MI	II - III
0,6	1,2
O	FH ≤ 10,0 m

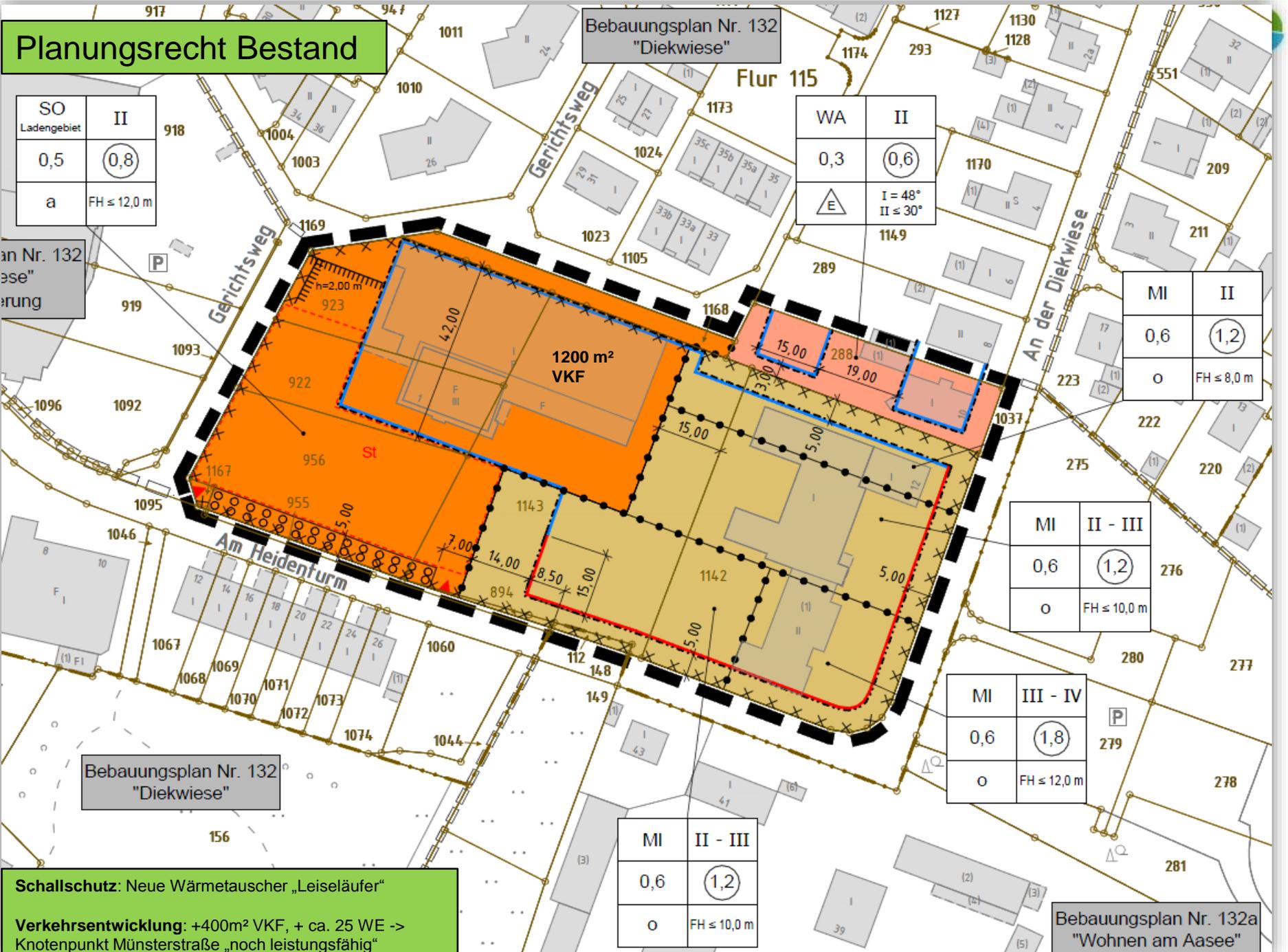
MI	III - IV
0,6	1,8
O	FH ≤ 12,0 m

MI	II - III
0,6	1,2
O	FH ≤ 10,0 m

Schallschutz: Neue Wärmetauscher „Leiseläufer“

Verkehrsentwicklung: +400m² VKF, + ca. 25 WE -> Knotenpunkt Münsterstraße „noch leistungsfähig“

Bebauungsplan Nr. 132a
"Wohnen am Aasee"



1. Mischgebiete

1.1. In den „Mischgebieten“ sind **Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten** (auch ausnahmsweise) unzulässig. Ausnahmsweise sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Kombination mit Kfz-Stellplätzen zulässig.

(§ 1 (5) und (6) BauNVO)

1.2. In den „Mischgebieten“ sind **Einzelhandelsbetriebe** mit zentren- oder mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vom 11.11.2016) unzulässig.

(§ 1 (6) BauNVO)

1.3. Von den festgesetzten **Baulinien** darf ausnahmsweise zum Zweck der Fassadengliederung in beiden Richtungen um maximal 0,3 m im Erdgeschoss und um maximal 1,5 m in den Obergeschossen abgewichen werden.

1.4. Zwischen Baulinie und benachbarter öffentlicher Verkehrsfläche sind **Stellplätze** für Kraftfahrzeuge unzulässig.

1.5. Über die Geländeoberkante hinausragende Teile von Tiefgaragen/Tiefparkebenen sind - soweit sie nicht von Gebäuden überragt werden - mit einer mindestens 0,3 m starken **Oberbodenandeckung** zu versehen und vollflächig zu bepflanzen. Ausnahmsweise sind auf diesen bereichsweise Freizeitznutzungen zulässig.

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

2. Sonstige Sondergebiete

Das „Sonstige Sondergebiet“ (Ladengebiet) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem beschränkten Sortiment an Waren zum Verkauf an Endverbraucher sowie schulischen Aus- und Weiterbildungseinrichtungen.

2.1. Im „Sonstigen Sondergebiet“ (Ladengebiet) sind erdgeschossig nur ein Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelversorgung mit folgenden Sortimenten und insgesamt max. **1.200 m² Verkaufsfläche** (VKF) sowie eine Dienstleistungseinrichtung (wie Reisebüro, Versicherungsagentur, Beratungsstelle) mit max. 120 m² Bruttogeschossfläche (BGF) zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
- Drogeriewaren
- Zentrenrelevante Randsortimente (z. B. Aktionsware) auf max. 120 m² VKF (jedoch höchstens 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche)

(§ 11 (3) BauNVO)

2.2. In den Obergeschossen des „Sonstigen Sondergebietes“ (Ladengebiet) sind **Schulungs- und Verwaltungsräume** für Aus- und Weiterbildungseinrichtungen, Büros, Sozialräume sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

2.3. Im „Sonstigen Sondergebiet“ (Ladengebiet) sind Stellplätze für Besucher/Kunden (auch in Kombination mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge) sowie deren Zu- und Abfahrten nur innerhalb des festgesetzten Bereiches zulässig. Ein direkter Anschluss dieser Stellplätze über benachbarte Baugebietsflächen an die Verkehrsfläche an der Diekwiese ist nicht zulässig.

(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

2.4. Die Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen (gemäß § 19 (4) S. 1 BauNVO) auf bis zu 0,9 überschritten werden.

2.5. Die **Lärmschutzwände** sind beidseitig und der Einzelhandelsbetrieb an dessen Nordseite (zum Gerichtsweg) zu jeweils mindestens der Hälfte der Wandfläche mit geeigneten Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

(§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

2.6. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zusätzlich zu einer bodendeckenden Bepflanzung in einem Abstand von 10 m **heimische oder eingebürgerte Laubbäume** in einer Mindestpflanzqualität von 16/18 cm Stammumfang (sodass eine einheitliche Baumreihe entsteht) zu pflanzen bzw. dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

2.7. Abweichend von der offenen Bauweise sind (gemäß § 22 (4) BauNVO), in den mit "a" gekennzeichneten Bereichen, Baukörper bis zu 75 m Länge zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

3. Gesamter Geltungsbereich

3.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücken zulässig.

3.2. Im Randbereich oder innerhalb von **Stellplatzflächen** für Kraftfahrzeuge mit mehr als 6 Stellplätzen ist pro angefangener 6 Stellplätze je ein heimischer oder eingebürgert Laubbaum in einer Mindestpflanzqualität von 16/18 cm Stammumfang in einer Pflanzfläche von mindestens 2 x 2 m zu pflanzen bzw. dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1. Sonstige Sondergebiete

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in einer Höhe von max. 14,0 m über Geländeoberkante zulässig.

2. Allgemeine Wohngebiete

Abhängig von der Anzahl der Vollgeschosse (bei eingeschossig: 48°; bei zweigeschossig: 30°) ist die festgesetzte **Neigung der Dächer** zu berücksichtigen.

3. Mischgebiete

3.1. Fassaden

Für die Fassadengestaltung ist eine **Kombination aus zwei Farben** und mindestens zwei Materialien zu verwenden. Als Leitmaterial wird eine weiße Putzfläche in RAL9016, RAL9003 oder RAL9010 festgelegt. Diese muss mit einem weiteren Material (z.B. Ziegel) in einem Verhältnis von 1/3 zu 2/3 auf jeder Fassadenseite eingesetzt werden. Glänzende, grelle und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Fassaden müssen in Fassadenabschnitte gegliedert werden. Die Fassadengliederung muss durch Vor- oder Rücksprünge in der Fassade deutlich ablesbar sein. Eine Gliederung der Fassade durch Materialien und Farben ist zulässig. Das Anbringen von Antennen und Satellitenempfangsanlagen an Fassaden ist unzulässig.

3.2. Fenster, Hauseingänge

Fensterrahmen, Absturzsicherungen und Türen sind farblich kontrastierend zum Leitmaterial auszuführen.

3.3. Sonnenschutz

Die Farbe von **Sonnenschutzelementen** hat der Fensterrahmenfarbe zu entsprechen. Rollläden und Rolllädenkästen sind nur zulässig, wenn die Rollläden im aufgerollten Zustand und die Rolllädenkästen in der Fassade nicht sichtbar sind. Geschlossene sowie feststehende Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind nicht zulässig. Das Anbringen von Krag- und Vordächern an die Fassade ist unzulässig.

3.4. Dächer

Es sind nur **Flachdächer** oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 Grad zulässig. Der Dachabschluss hat der Fassaden- oder Fensterrahmenfarbe zu entsprechen. Die Außenwand muss über den Dachrand hinausgeführt werden. Eine Attika ist auszubilden. Flugdächer sind nicht zulässig. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren, Solarzellen, Außenantennenanlagen oder Satellitenempfangsanlagen sind nur auf der Dachfläche des höchsten Geschosses zulässig und sind so anzubringen, dass sie einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Außenwand einhalten. Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist nicht zulässig.

3.5. Dachentwässerung

Die Entwässerung aller horizontalen Flächen einschließlich Balkone, Terrassen, Loggien und Vordächer kann aus bauphysikalischen Gründen außenliegend erfolgen. Die Farbe außenliegender Dachentwässerungen hat der Fassaden- oder Fensterrahmenfarbe zu entsprechen.

3.6. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen von Vorgärten und Hausgärten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis max. 1,50 m über dem Gelände zulässig. Einfriedungen sind nur zulässig in Form von:

- Hecken (Rotbuche),
- Sockelmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,20 m über dem Gelände.

Geschlossene Einfriedungen aus Flechtzäunen und Brettern sind nicht zulässig.

Nebenanlagen wie Müll- oder Fahrradabstellplätze im Bereich zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze sind zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer massiven Mauer in einer Höhe von 2,00 m über der Verkehrsfläche in den Materialien der Gebäudefassade herzustellen. Das Eingrün mit heimischen Pflanzen und Sträuchern ist zulässig. Standorte für Gehhilfen, Scooter-E-Rollstühle und Kinderwagen sind in bauliche Anlagen zu integrieren.

3.7. Stellplatzanlagen

Auf privaten Grundstücken sind **Stellplätze, Gehwege und Zufahrten** überwiegend mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, versickerungsfähige Pflaster oder Fugensteine zu befestigen. Sie sind so anzulegen, dass anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser versickern kann. Garagen und Seitenfronten von Carports müssen dem Material des Hauptgebäudes entsprechen.

3.8. Technische Anlagen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Aufzugsüberfahrten sind so auszuführen, dass diese einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Außenwand einhalten.

3.9. Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen

Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend sein. Sie sind nur in einer Größe von max. 1,00 m² an der Stätte der Leistung zulässig. Je Hausfassade ist jeweils nur eine Werbeanlage zulässig. Bewegliche Werbeanlagen, wie Projektionswerbung, Wechsel- und Reflexbeleuchtung sind unzulässig. Werbung auf Böschungen, Stützmauern, Mauern, Einfriedungen, Brücken, Bäumen, Masten, in Vorgärten und Grünflächen ist nicht zulässig. Großwerbeanlagen sind unzulässig. Abkleben der Fensterflächen zu Werbezwecken sowie Werbung innerhalb von Gebäuden, soweit ihre Wirkung vor allem nach außen gerichtet ist oder von außen wahrgenommen werden kann (wie z.B. Plakate innerhalb einer Doppelfassade), ist unzulässig. Schaukästen für Informationen über das Speisen- und Getränkeangebot von Gaststätten, an Dienstleistungseinrichtungen, Verwaltungsgebäuden sowie Arzthäusern sind nur zulässig, wenn sie so tief in die Fassade eingelassen sind, dass sie mit der Wandfläche bündig abschließen. Die maximal zulässige Größe der Schaukästen beträgt 1,00 m². Je Hausfassade ist nur eine Informationsanlage zulässig. Warenautomaten sind unzulässig.

**Ich bedanke mich für Ihre
Aufmerksamkeit**