



### Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe
- Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- 0 Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- E Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (unterirdisch)
- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Schutzzone; siehe textliche Festsetzung Nr. 3.4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Nachrichtliche Darstellungen :

- offenes Gewässer
- verortetes Gewässer
- Fließrichtung
- Böschung
- Fußwegeverbindungen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 21,22 vorhandene Geländehöhe
- Höhe der fertigen Erschließungsanlage über NHN (NormalhöhenNull)
- Baumkrone (tatsächlicher Durchmesser)

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift vom 18.12.1990

gez. Ottmann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 22.05.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

gez. Dr. Schrammeyer  
Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen vom 10.03.2020 bis 14.04.2020, verlängert bis zum 10.03.2020

gez. Manteuffel  
Baudezernent

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die Fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 17.06.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Dr. Schrammeyer  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 27.06.2020

gez. Dr. Schrammeyer  
Bürgermeister

### 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) Baunutzungsverordnung (BaunVO)**
  1. Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BaunVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.
  2. **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BaunVO**
    - 2.1 Firsthöhe  
Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus (z.B. bei Flachdächern), darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Hierfür ist der gewählte Bezugspunkt (BP) maßgebend.
    - 2.2 Bezugspunkt (BP)  
Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen bezieht sich auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN).
    - 2.3 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 22 und 23 BaunVO**  
Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich zwischen vorderer Baugrenze (sowie deren seitlicher Verlängerung) und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
    - 3.1 Nebenanlagen  
Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich zwischen vorderer Baugrenze (sowie deren seitlicher Verlängerung) und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
    - 3.2 Garagen und Carports  
Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierbei sind jedoch folgende Anforderungen einzuhalten:  
a) Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und zugeordneten Erschließungsstraßen 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 begrenzender seitlicher Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.
    - 3.3 Stellplätze  
Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt auch für Fahrradabstellplätze. Die Festsetzung Nr. 5.3 ist entsprechend zu beachten. Ab insgesamt 4 Stellplätzen (inkl. Garagen/Carports) ist eine gemeinsame Zufahrt auf dem Grundstück herzustellen.
    - 3.4 In den blau schraffiert dargestellten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB Stellplätze und Garagen sowie bauliche Nebenanlagen unzulässig.
4. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
Die Festsetzung Nr. 5.3 ist entsprechend zu beachten. Je Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohneinheit zulässig. Bei Hausgruppen gilt, dass je selbstständig nutzbarer Hausgruppenanlage eine Wohneinheit zulässig ist. Diese Festsetzung gilt nicht für das in der Planzeichnung festgesetzte WA I. In diesem Bereich ist die in der Planzeichnung festgesetzte Zahl der Wohnungen je Wohngebäude maßgebend.
5. **Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**
  - 5.1 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist im Falle einer Neubaubau pro Grundstück mindestens ein mittelgroßer heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.
  - 5.2 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind im gesamten Plangebiet mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von <math>\leq 15^\circ</math> gilt auch für Garagen und oberirdische Stellplätze sind zusammen mit einer externen Dachbegrünung anzulegen. Hierfür ausgewiesenen sind Bereiche für Terrassen, Belüftungs- und Belüftungsflächen, Brandschutzanlagen sowie technische Anlagen. Eine Kombination mit aufgeständerten Anlagen zur solaren energetischen Nutzung ist mit Rücksicht auf die Dachbegrünung zulässig.
  - 5.3 Die Vorgärten (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1) von Grundstücken, die mindestens über eine Länge von 10,0 m an öffentliche Verkehrsstraßen grenzen, sind (mit Ausnahme des WA2) auf 50% ihrer Fläche zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptzufahrtsseite des Grundstücks heranzuziehen. In dieser anzulegenden Vegetationsfläche kann maximal bis zu einem Drittel der Fläche eine Kombination mit mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Kiesel, Schotter, Bruchsteine) erfolgen. Die Verwendung undurchlässiger Materialien im Bodenaufbau (z.B. Folienabdeckungen, Abdichtbahnen, Sperrschichten) ist unzulässig.
6. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 (4) BauGB**
  - 6.1 Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die hierfür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des DWA - Regelwerks A 138 zu errichten und zu betreiben. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreis Steinfurt, Untere Wasserbehörde (Standort Tecklenburger Land) zu beantragen.
7. **Flächen für Aufschüttungen nach § 9 (1) Nr. 17 BauGB**
  - 7.1 Die jeweiligen Grundstücke sind entlang der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche(n) auf ganzer Länge sowie ihrer gesamten Fläche auf das zukünftige Straßeniveau (Endausbauhöhen der Erschließungsanlagen) aufzufüllen. Hierzu sind ausschließlich inerte Bodenmaterialien zu verwenden. Die rückwärtigen Grundstücksflächen (entlang des Grenzverlaufs zu Nachbargrundstücken) sind auf ein gemittelttes Maß zwischen den jeweiligen zukünftigen Straßenhöhen anzupassen. An öffentliche Grünflächen grenzende Grundstücke sind innerhalb der letzten drei Meter bis auf das vorhandene Geländeiveau - ohne bautechnische Unterstützung (z.B. Stützmauern) - abzuböschern. Des Weiteren gilt der Hinweis Nr. 3

#### B Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 Bau O NW)

1. Innerhalb des Plangebiets können die Dachformen frei gewählt werden. Bei geneigten Dachflächen sind geplante Dachaufbauten (Dachgauben), Dachschneidende, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser bzw. Zwerchgiebel jedoch nur bis 50% der jeweiligen Traufenlänge des Gebäudes zulässig.
2. Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich ihrer Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Dachneigung und Dachaufbauten (Dachgauben), Dachschneidende, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser bzw. Zwerchgiebel sowie bei geneigten Dächern bei der Ausbildung der Traufe und des Firsts einheitlich zu gestalten.
3. Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Dauerhaft im Bereich der Vorgärten abgestellte Mülltonnen sind entsprechend einzuhäuschen bzw. einzugraben.
4. Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der ausgebauten Straße nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Hecken, die nicht unter diese Höhenbeschränkung fallen.

### Hinweise

- Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen:
1. Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL - Archäologie für Westfalen, An den Spichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodenkundliche (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenkunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
  2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfahren 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. Die für die Auffüllung der Grundstücke gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 in der Planzeichnung angegebenen Endausbauhöhen der öffentlichen Verkehrsstraßen, sind mit dem Datenbestand des Fachdienstes Tiefbau der Stadt Ibbenbüren (Technisches Rathaus, Roncallistraße 3-5, 49477 Ibbenbüren) abzugleichen. Eine Höhenabfrage kann beispielsweise während der allgemeinen Dienststunden, per Telefon (05451-931-7110) oder per Mail erfolgen.
  4. Im Rahmen artenschutzrelevanter Vorsorge ist der Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Vogelzeit (zwischen Ende des Monats Februar bis August) vorzunehmen. Als zusätzliche vorbeugende Maßnahme sollte im nördlichen Teil des Plangebietes eine fiedermausfreundliche Beleuchtung verwendet werden.
  5. 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.
  6. Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauabgabe 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.
  7. Bei evtl. Teilarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Sacharbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451-58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451-9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451-9303) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
  8. Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
  9. 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 oder Vergleichbares einzusetzen.
  10. 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, Wärmeschutzvereinigungen) hinzuzuziehen.

### Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien sowie Gutachten und Fachberichte) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Technisches Rathaus, Fachdienst Stadtplanung, 2. Etage, Roncallistraße 3-5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

**BauGB** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Baunutzungsverordnung** (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Planzeichenvorschrift** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Gesetz über Natur- und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2942), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Kreislaufwirtschaftsgesetz** (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht** (Bekanntmachungsverordnung - BekannmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Verwaltungsgerichtsordnung** (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### Gutachten

**Gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit** vom 24.10.2005  
A+V GmbH GeocoSult, Werthmüllerstraße 59, 49479 Ibbenbüren

**Artschutzprüfung der Stufe I** vom 05.11.2019  
aru - Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

**Umweltbericht** vom 05.11.2019  
aru - Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster



<p>Der Bürgermeister <b>Fachdienst Stadtplanung</b> Alte Münsterstraße 16   49477 Ibbenbüren Telefon (0 54 51) 9 31-195   Telefax (0 54 51) 9 31-198</p>	
<p>Lehmkühnl Planentwurf</p>	<p>Warnecke-Merten gezeichnet</p>
<p>12 Flur</p>	<p>1 : 1.000 Maßstab</p>
<p>März 2020 Datum</p>	<p>J. Manteuffel (Stadtplanungsamt) K. Manteuffel (Stadtplanungsamt) Datei</p>
<p><b>inkraftgetreten</b></p>	

## Bebauungsplan Nr. 46b "Am Jordanbach-Ost" und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 46 "Leipziger Straße-Süd"

<p>Norden</p>	<p>Fachdienst Stadtplanung</p>	<p>i.A. gez. Manteuffel</p>
---------------	------------------------------------	-----------------------------