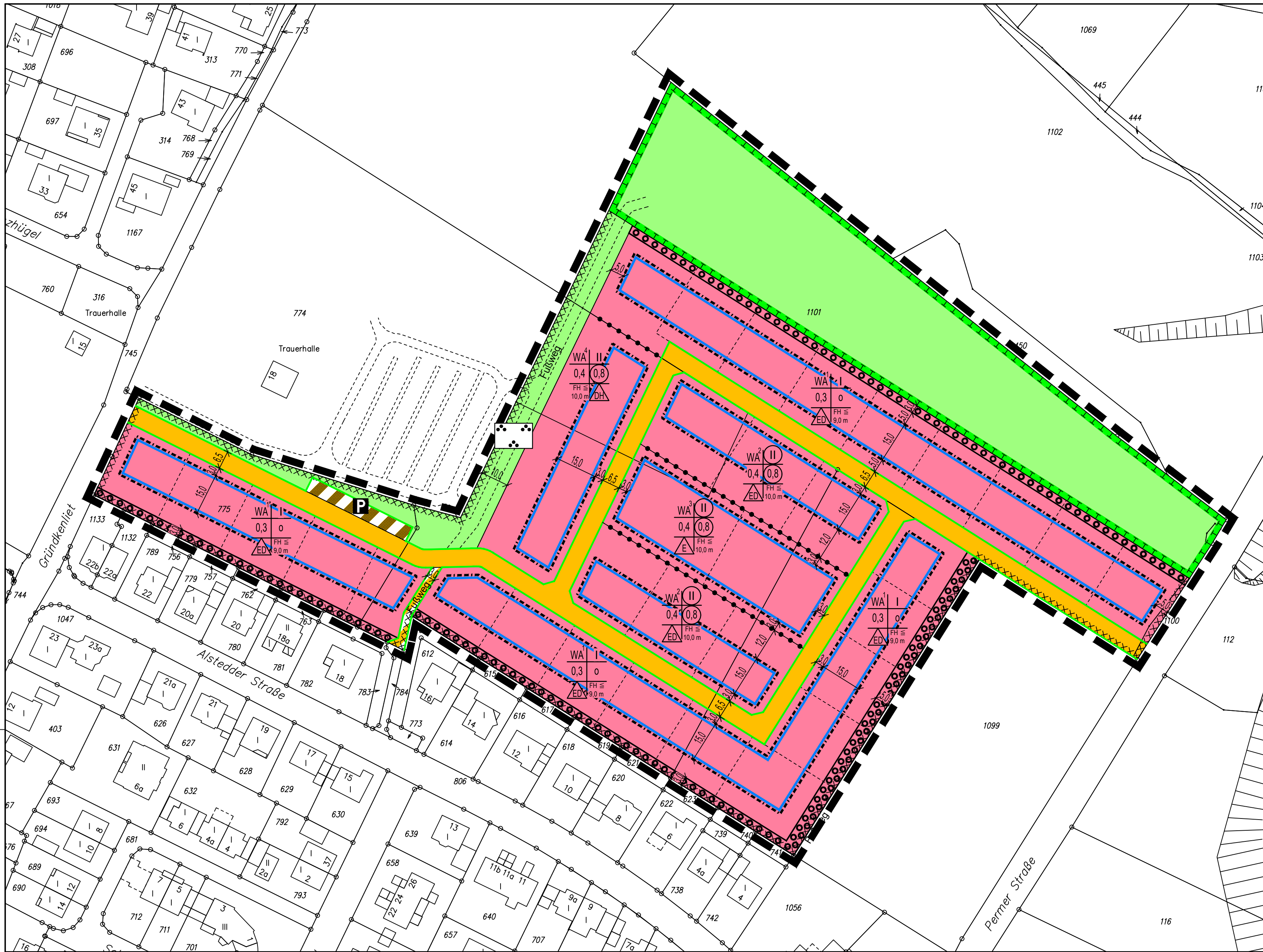




Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

WA¹	Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzung Teil A. Nr. 2.1, 3.1 u. 4.1 und Teil B. Nr. 1.1)	FH	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.1 u. 2.2)
WA²	Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzungen Teil A. Nr. 2.1, 3.1, 4.1 u. 6.3 und Teil B. Nr. 1.3)	o	Offene Bauweise
WA³	Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzungen Teil A. Nr. 2.1, 3.2 u. 4.2 und Teil B. Nr. 1.3)	E	nur Einzelhäuser zulässig
WA⁴	Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzungen Teil A. Nr. 2.1, 3.3 u. 4.3 und Teil B. Nr. 1.2)	ΔH	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
0,3	Grundflächenzahl	ΔED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
0,6	Geschossflächenzahl	— — — — —	Baugrenze
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	— — — — —	Straßenverkehrsflächen
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend	— — — — —	Straßenbegrenzungslinie
		— — — — —	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radweg
		P	Öffentliche Parkfläche

öffentliche Grünflächen	Nachrichtliche Darstellungen :
Parkanlage	--- vorgeschlagene Grundstücksteilung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- - - Fußwegeverbindungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	
Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 02.09.2020 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 ausgelegt 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 Satzungs beschlossen. Ibbenbüren,

Bürgermeister

Schriftführer

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i. V. mit §§ 18 und 22 BauNVO

2.1 Firsthöhe

Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus, darf eine Höhe von 9 m im **WA 1** und von 10,0 m im **WA 2, WA 3** und **WA 4** nicht überschreiten. Hierfür ist der festgesetzte **BP** maßgebend.

2.2 Bezugspunkt (BP)

Der untere Bezugspunkt der festgesetzten Höhen bezieht sich auf die Oberkante der Mittelachse der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist jeweils der höher gelegene Bezugspunkt maßgebend.

2.3 Vollgeschosse und Nicht-Vollgeschosse

Zusätzlich zu der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse gemäß BauO NRW darf maximal ein Geschoss errichtet werden, das kein Vollgeschoss im Sinne der BauO NRW ist.

3. Bauweise nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO

3.1 Im **WA 1** und **WA 2** sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Im **WA 3** sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.3 Im **WA 4** sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.

4. Anzahl der Wohneinheiten nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB

4.1 Im **WA 1** und **WA 2** sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

4.2 Im **WA 3** sind je Einzelhaus maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

4.3 Im **WA 4** sind je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit und je Hausgruppenelement (Haus) maximal 1 Wohneinheit zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

5.1 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind zur Erschließungsstraße nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Die in der Planzeichnung mit P gekennzeichnete Fläche ist als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt.

5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports gemäß §12 BauNVO dürfen nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern errichtet werden.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen nach § 9 (1) Nr. 24 und (1a) BauGB

6.1 Zur Entwicklung der der Landschaft ist je 250 m² Grundstücksfläche ein mittelgroßer einheimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Diese können auch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gepflanzt werden.

6.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes herzustellen und zu erhalten. Siehe hierzu noch 5.3.

6.3 Im Bereich des **WA 4** ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Weg zu errichten, der auch für die Bewirtschaftung der davon östlich gelegenen Grundstücke (Hausgruppen) genutzt werden kann.

7. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

7.1 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 0,05 zulässig, wenn mindestens 20 m² der Dachflächen von Nebengebäuden gemäß §§ 12 und 14 BauNVO mit einer Dachbegrünung errichtet werden.

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

Bürgermeister

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW

1. Dachneigung für Hauptgebäude

1.1 Im **WA 1** ist eine Dachneigung von mindestens 45° zulässig.

1.2 Im **WA 4** ist bei eingeschossiger Bebauung eine Dachneigung von mindestens 45° zulässig, bei zweigeschossiger Bauweise von 35°.

1.3 Im **WA 2** und **WA 3** ist bei zweigeschossiger Bauweise eine Dachneigung von mindestens 35° zulässig.

1.4 Flachdächer bis 5° sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese begrünt hergestellt werden.

1.5 Vorgärten sind als Wasseraufnahmefähige Grünflächen gärtnerisch (möglichst naturnah) zu gestalten und zu bepflanzen. Steingärten sind unzulässig. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett ist nicht ausreichend.

Hinweise

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL- Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 8161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische 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). 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. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt 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. Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauenebene des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlusleitung. Auf die Satzung der Stadt Ibbenbüren über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 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. 05451/58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000, EWE NETZ GmbH, Tel. 0800/3936389) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

6. 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. Eergieinsparverordnung - EnEv) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständiger) hinzuzuziehen.

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. Zur Vermeidung einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser, z.B. durch Leckagen oder Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen (Chemikalien, Mineralölprodukte, etc.) sind alle Baumaßnahmen mit der notwendigen Sorgfaltspflicht durchzuführen; zum allgemeinen Bodenschutz sind während der Baumaßnahme die einschlägigen Vorschriften (u.a. LBodSchG, § 202 BauGB, DIN 19731 u. 18915) zu berücksichtigen.

9. Die Entnahme von Grundwasser im Plangebiet darf nur mit Zustimmung der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt erfolgen. Die gesundheitliche Unbedenklichkeit der Grundwassernutzung ist gutachterlich nachzuweisen.

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.

Baugesetzbuch (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.

Planzeichenverordnung (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 (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. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

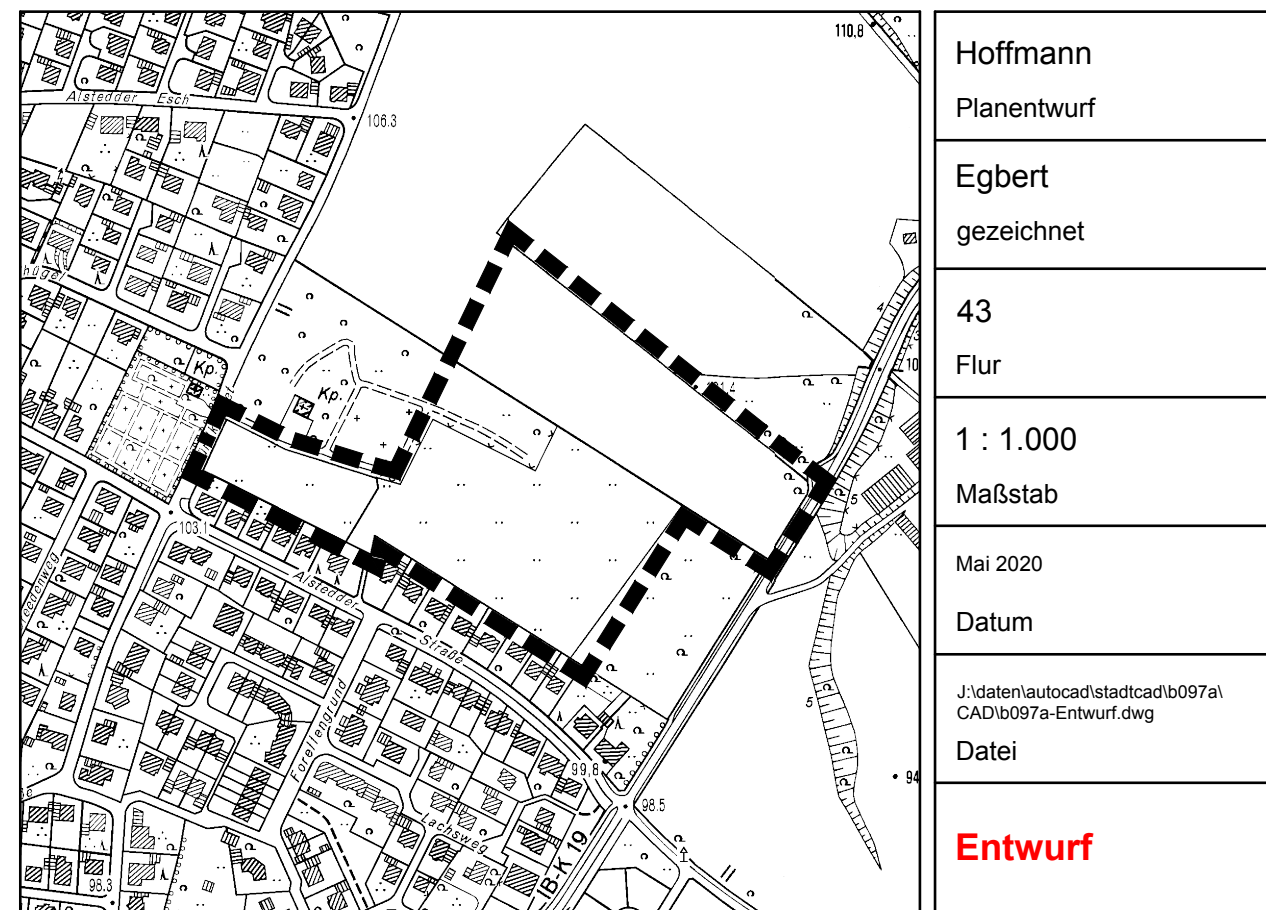
Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

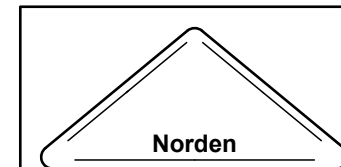
Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Abstandserlass NRW in der Fassung des RdErl.d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBL. NRW. S. 659), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24)



Bebauungsplan Nr. 97a "Gründkenliet - Nord"



Fachdienst Stadtplanung

i.A. _____