



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- - - Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- 12 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- offentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,3 Grundflächenzahl

0,6 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfrischtrichtung
- I = 48° zulässige Nachneigung ± 3°
- II = ±35° zulässige Nachneigung ± 3°

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

VERFAHRENSVERMERKE	
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung vom 18.12.1990. Steinfurt, 26.02.2021	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur gez. Ottmann Unterschrift
Der Entwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt vom 22.09.2020 bis 22.10.2020 Ibbenbüren, den 05.02.2021	gez. Manteuffel Baudezernent
Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 16.12.2020 die 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Ibbenbüren, den 05.02.2021	gez. Runde Schriftführer
Der Satzungsbeschluss der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 13.02.2021 Ibbenbüren, den 15.02.2021	gez. Dr. Schrameyer Bürgermeister
Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes am 13.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 13.02.2021 in Kraft getreten. Ibbenbüren, den 16.02.2021	gez. Dr. Schrameyer Bürgermeister
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Ibbenbüren, den Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

- 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
Im Plangebiet ist gem. § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind dort Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 2 WE je Wohngebäude zulässig. Doppelhäuser gelten bzgl. der Wohnungen als zwei Einzelhäuser.
- 1.2 **Grundstückszufahrten**
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist die Anzahl und Größe der Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den jeweiligen Grundstücken begrenzt. Je Grundstück ist demnach nur eine Zufahrt mit max. 5 m Breite zulässig.
- 1.3 **Zulässigkeit von Nicht-Vollgeschossen**
Neben den zulässigen Vollgeschossen darf maximal ein Nicht-Vollgeschoss errichtet werden.
- 1.4 **Stellplatzanlagen**
Auf privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen (§ 48 BauO NRW) ist mindestens ein großkroniger Laubbau je 4 Stellplätze zu pflanzen und zu unterhalten.
- 1.5 **Grünordnerische Festsetzung**
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 ist zur Entwicklung der Landschaft je 250 m² Grundstücksfläche ein mittelgroßer einheimischer Laub- und Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
- 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018**
- 2.1 **Einfriedungen**
Als Einfriedungen von Vorgärten an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen benachbarten Vorgärten sowie von Gärten an der Grenze zu öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Zäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**
- 3.1 Durch den Bebauungsplan "Westvorstadt II" Teilbereich 91 "Ökonomie", 9. vereinfachte Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Westvorstadt II" - Teilbereich 91 "Ökonomie" teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Westvorstadt II" Teilbereich 91 "Ökonomie", 9. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Flächen unwirksam.
- 3.2 Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse und Brutvögel möglich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplans möglich ist.
- Baufeldräumung (Brutvögel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen könnten, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- 3.3 Erste Erdbebewegungen 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, 48161 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.
- 3.4 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 außergewöhnlich verfärbt 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.
- 3.5 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.
- 3.6 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 Grundstücksanschlussleitung. Auf die Satzung der Stadt Ibbenbüren über die Entwässerung der Grundstücke (mit jeweils aktuellem Stand) wird hingewiesen.
- 3.7 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.
- 3.8 Die Anpflanzung gem. der Bebauungsplanfestsetzung mit der Nummer 1.5 ist innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
- 3.9 Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen - Traubereiche der zu erhaltenen Bäume mittels standfesten Bauzauns (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.
- 3.10 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, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
- 3.11 Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, die unter die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG) bzw. des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NW) fallen, sind unzulässig bzw. bedürfen der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung.
- 3.12 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.
- 3.13 Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regentonnen, Zisterne), wird hingewiesen.

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.

Planzeichenerklärung (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) 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 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)

Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax 05407/880-88	bearbeitet	2020-08 Rd
	gezeichnet	2020-08 Ber
	geprüft	
freigegeben		

Wallenhorst, 2020-08-07

Plan-Nummer: H:\IBBEN\220231\PLAENE\BP\bp_bplan-91_03.dwg(B-Plan)

ibb Kreis Steinfurt
STADT IBBENBÜREN
BEBAUUNGSPLAN
"Westvorstadt II" Teilbereich 91 "Ökonomie"
9. vereinfachte Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren nach § 13 BauGB

inkraftgetreten Maßstab 1 : 500