Stadt Ibbenbüren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 207 „Uhlandstraße“

Gebietsabgrenzung:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 991;

Im Osten: durch die westlichen Grenzen des Flurstückes 794;

Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 790 (Wilhelmstraße);

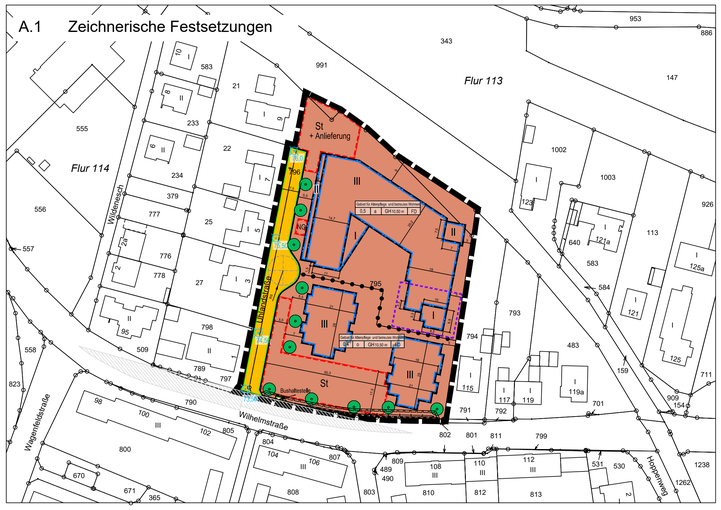
Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 21, 22, 25, 27, 797 und 798.

Größe des Plangebietes:	0,84 ha
Gemarkung:	Ibbenbüren
Flur:	113, 114
Flurstück:	795, 796, 797, 991tlw.

Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

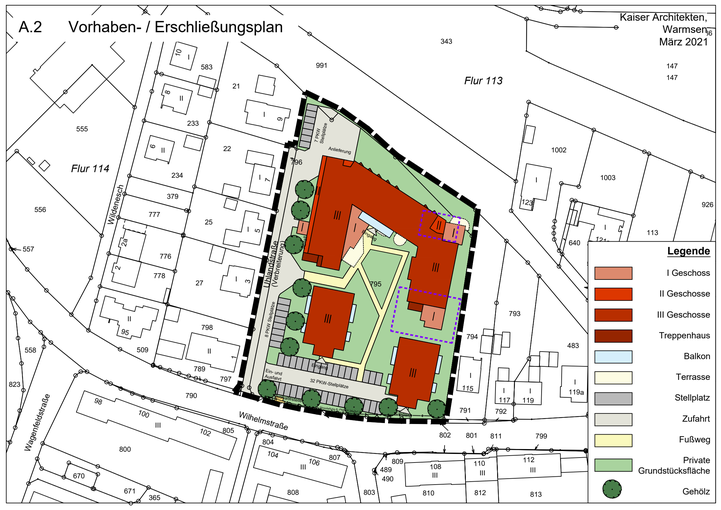
A1.	Zeichnerische Festsetzungen
A2.	Vorhaben- und Erschließungsplan
A3.	Fassadenansichten
B.	Rechtsgrundlagen und Gutachten
C.	Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D.	Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

A.1 Zeichnerische Festsetzungen



A.2 Vorhaben- / Erschließungsplan

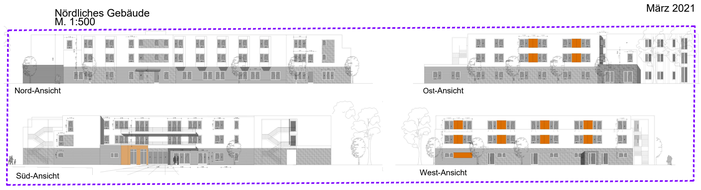
Kaiser Architekten,
Warmsen
März 2021



A.3. Fassadenansichten

Kaiser Architekten,
Warmsen
März 2021

Nördliches Gebäude
M. 1:500



Südliche Gebäude
M. 1:500

B. Rechtsgrundlagen und Gutachten

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, Roncalliстraße 3-5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des GEsetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juli 2020 (BGBl. I S. 1328), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), 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 wasserverbands-rechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW. S. 376), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 181 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (Bl. I S. 1328), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Abstandserlass NRW in der Fassung des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 6. Juni 2007 (MBl. NRW. S. 659), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

§ 13 der Hauptsatzung der Stadt Ibbenbüren vom 22.12.1997 in der zurzeit gültigen Fassung.

Gutachten

Artenschutzprüfung Stufe I+II zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 207 ´Uhlandstraße´ (Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Münster, Oktober 2020)

Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 207 "Uhlandstraße" (WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, Oktober 2020)

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung und Anmerkungen

Beispiele zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

Gebiet für Altenpflege und betreutes Wohnen			
0,5	a	GH 10,5 m	FD
Grundflächenzahl	Bauweise	Gebäudehöhe	Dachform

C.0 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 207 „Uhlandstraße“ gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

C.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Gebiet für Altenpflege und betreutes Wohnen

In dem Gebiet sind zulässig

- Gebäude und Anlagen für Betreutes Wohnen, Service-Wohnen und Pflege-einrichtungen mit Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 (1) Ziffer 8 BauGB (Personen, die altersbedingt der Betreuung und Pflege bedürfen);
- dem betreuten Wohnen und den Bedürfnissen der Pflegeeinrichtung entsprechende Anlagen und Räume für Dienstleistungen und Aktivitäten, insbesondere Gruppenbereiche sowie Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie einschließlich des Außenwohnbereiches;
- der Hauptnutzung (Altenpflege und betreutes Wohnen) zugeordnete Gastronomie mit Außenbereichsanlagen und zugehörigen Sanitäreinrichtungen;
- zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderliche Nebengebäude und -anlagen, Funktions- und Abstellräume (auch als separate Gebäude) sowie Zugänge, Terrassen, freie Stellplätze und Zufahrten.

C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

z.B. 0,5 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. III maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen

GH 10,5 m maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Gebäudeeinrichtungen (z.B. Aufzugsüberfahrten) ist um bis zu 1,00 m zulässig.

Oberer Bezugspunkt

Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist beim Flachdach der höchstgelegene Punkt der Dachhaut (Dachabschluss / Attika) maßgebend.

Unterer Bezugspunkt

z.B. 76,0 Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO sind die in der öffentlichen Verkehrsfläche angegebenen Höhen (m über NHN) maßgeblich. Der jeweilige Bezugspunkt ist aus den in der Uhlandstraße angegebenen nächst gelegenen Höhenpunkten jeweils in der Mitte vor dem geplanten Gebäude gemittelt zu bestimmen

C.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m zulässig.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Bushaltestelle

Zu- und Abfahrtsverbot

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB sowie § 12 (6), § 14 (1) und § 21a BauNVO

Flächen für offene Stellplätze und ihre Zu- und Umfahrten, Anlieferung und Nebengebäude

St Flächen für offene Stellplätze

NG Flächen für Nebengebäude

Anlieferung Flächen für Anlieferung

C.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH

Innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind keine Maßnahmen zulässig, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf die Fläche weder überbaut, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzt oder Bodenaufschüttungen vorgenommen werden.

C.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BundesImmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

An den in den Gebäudelärmkarten gekennzeichneten Fassaden der geplanten Bebauung sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereiche I und II:
erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches

Lärmpegelbereich III:
erf. $R'_{w,ges}$ = 31 - 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches
erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Büroräume und Ähnliches

Lärmpegelbereich IV:
erf. $R'_{w,ges}$ = 36 - 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches
erf. $R'_{w,ges}$ = 31 - 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Lärmpegelbereich V:
erf. $R'_{w,ges}$ = 41 - 45 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches
erf. $R'_{w,ges}$ = 36 - 40 dB für Büroräume und Ähnliches

Lärmpegelbereich VI:
erf. $R'_{w,ges}$ = 46 - 47 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches
erf. $R'_{w,ges}$ = 41 - 42 dB für Büroräume und Ähnliches

Auf Basis der an den geplanten Gebäuden ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a von 53 dB(A) bis 77 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Detail nach folgender Gleichung:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ mit
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten ist:
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

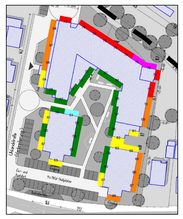
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach DIN 4109-2 zu korrigieren.

Für Schlafräume sind in Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln von nachts > 45 dB(A) (alle geplanten Fassaden im Plangebiet) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

An den Fassaden mit den Lärmpegelbereichen II bis VI sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch architektonische Selbsthilfe (z.B. Balkon- und Terrassenverglasungen) so zu schützen, dass eine Einhaltung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 60 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen.

Gebäudelärmkarten:

Berechnungshöhe EG (o.M.)



Berechnungshöhe 1.OG (o.M.)

Berechnungshöhe 2.OG (o.M.)

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
I	bis 55 dB(A)
II	56 bis 60 dB(A)
III	61 bis 65 dB(A)
IV	66 bis 70 dB(A)
V	71 bis 75 dB(A)
VI	76 bis 80 dB(A)

C.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

anzupflanzender Baum (nicht lagegetreu)

Gehölzanpflanzungen sind in Form von heimischen und standortgerechten Laubbäumen auszuführen.
Baumanpflanzungen müssen einen Pflanzabstand von mind. 8 m zueinaner aufweisen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch heimische und standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Zum Schutz von Versorgungsleitungen sind im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bei Baumanpflanzungen mit Abständen unter 2,50 m zur Versorgungsleitung Wurzelsperren vorzusehen. Bei dem Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden.

Beispielhafte Anpflanzliste (nicht abschließend):
Hainbuche (Carpinus betulus), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Kornelkirsche (Cornus mas), Winterlinde (Tilia cordata), Wildbirne (Pyrus communis)

C.9 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

Dachform

FD Flachdach

Fassadengestaltung
Die Fassaden der Hauptbaukörper sind verputzt oder mit Faserplatten auszuführen. Putz und Verblendung sind nur weiß oder grau mit einem Hellbezugswert von mindestens 65 % sowie beige mit einem Hellbezugswert von 40 - 75 % zulässig. Abweichende Materialien und Farben sind bis zu einem Flächenanteil von 1/3 der Fassadenfläche einschließlich untergeordneter Bauteile zulässig.

Einfriedungen zur nördlichen Bahnanlage
Zur nördlich angrenzenden Bahnanlage LWS Lappwaldbahn Service GmbH ist eine Einfriedung in Form einer baulichen Anlage als Zaun, bepflanzter Zaun oder Mauer ohne Öffnung mit einer Höhe von mind. 1,50m zu errichten. Das Aufwachsen eines Grenzbewuchses über die Bahngrenze hinweg ist dauerhaft zu unterbinden.

Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Feuerwehrumfahrten
Für Stellplätze, Zufahrten und Feuerwehrumfahrten sind, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässige Pflastersysteme und Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mind. 20 % und Einfachbefestigungen, wie z.B. Schotterrasen oder wassergebundene Decken, zu verwenden. Hiervon ausgenommen sind Zuwegungen und Stellplätze, die rollstuhlgerecht ausgebildet werden.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 6,0 Maßzahl (in m)

5 vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

795 Flurstücksnummer

Flur 114 Flurbezeichnung

vorhandene Stromleitung (nachrichtliche Darstellung)

Sichtdreieck
Die innerhalb des Sichtdreiecks gelegenen Grundstücksbereiche sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche der Uhlandstraße, freizuhalten. Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Bushaltestelle ist ein Unterstand mit transparenten Umfassungswänden auszuführen.

Kampfmittel
Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg empfiehlt das Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 zur Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr).
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 oder Polizei zu verständigen.

Bodendenkmäler
Im Plangebiet können bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden. Bauvorbereitend sind folgende Auflagen zu beachten:

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, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche 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).
3. 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.

Artenschutz
Die Fällung / Rodung vorhandener Gehölze ist außerhalb der Brutvogelzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Gemäß § 39 (5) BNatSchG ist im Zeitraum von 1. März bis 30. September eine Beseitigung von Gebüschen und Hecken verboten.
Sollte eine Inanspruchnahme der Bäume im Zeitraum von 1. März bis 30. September notwendig sein, muss vor der Fällung durch einen Gutachter sichergestellt werden, dass sich keine Vogelbruten an den Bäumen befinden. Wird keine Vogelbrut festgestellt, dürfen die Bäume im Anschluss entfernt werden. Wird ein Besatz festgestellt, muss bis zu der Beendigung der Brut und Jungenaufzucht gewartet werden.
Es wird darüber hinaus empfohlen Bauarbeiten vor der o.g. Brutvogelzeit zu beginnen.

Abwasser
Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauebene 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.

Tiefbauarbeiten
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.

Anpflanzungen
Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.

Gartengestaltung
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 einzusetzen.

Klimaschutz
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. Gebäudeenergiegesetz - GEG) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.

Bodenschutz
Zur Vermeidung einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser, z.B. durch Leckagen oder Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen (Chemiekalien, 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.

Nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde die Planung geändert.
Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Die gegenüber der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB vorgenommenen Änderungen / Ergänzungen sind im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan mit Lila-Farben markiert.

Verfahrensvermerke

Projektbearbeitung und Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes: Planungsbüro

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 72980
fax +49 5205 729822
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Bielefeld, den 06.04.2021

gez.
Dipl.-Ing. Jonas Runge

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

Kreis Steinfurt
Der Landrat
Fachbereich Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung
Im Auftrag

gez. Ottmann

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 09.10.2019 gemäß § 13 a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

gez. Dr. Schrameyer
Der Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat gemäß m§ 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 28.12.2020 bis 02.02.2021.

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Manteuffel
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 30.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ibbenbüren, 01.07.2021

gez. Dr. Schrameyer
Der Bürgermeister

gez. Meyjohann
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 28.08.2021

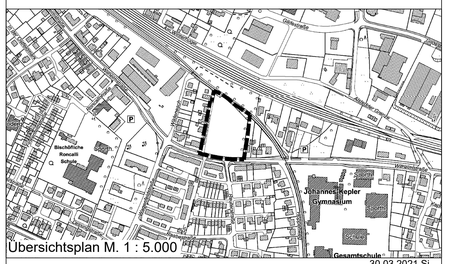
gez. Dr. Schrameyer
Der Bürgermeister

Stadt Ibbenbüren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 207 „Uhlandstraße“

Verfahrensstand:

Satzungsfassung gem. § 10 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

30.03.2021 Si

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000

Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 72980
fax +49 5205 729822
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de