



Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

WA	Allgemeine Wohngebiete	-----	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
0,3	Grundflächenzahl	▨	Vorgartenbereich
0,6	Geschossflächenzahl	▩	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Wurzelschutz
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	⊠	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
FH ≤ ü.NHN	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)	⋯	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
o	Offene Bauweise	⊠	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-----	Baugrenze		
▨	Straßenverkehrsflächen		
---	Straßenbegrenzungslinie		

Nachrichtliche Darstellungen :
 ----- vorgeschlagene Grundstücksteilung

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) Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 3. Anlagen für Verwaltungen
 Unzulässig sind:
 1. Gartenbaubetriebe
 2. Tankstellen

- 2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 u. 18 BauNVO**
- 2.1 Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaues, darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden die in der Planzeichnung angegebene Höhe über dem Bezugspunkt (BP) nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für die festgelegte Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Angabe über Normalhöhennull (NHN). Ausgenommen von der Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte).
- 3. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude (Einzelhaus) die gemäß der Planzeichnung festgesetzte maximale Anzahl von Wohneinheiten (WE) zu berücksichtigen.
 3.2 In Bereichen, in denen 2 Wohneinheiten festgesetzt sind, ist je Doppelhaushälfte sowie je eigenständiger Wohnung in Hausgruppen jeweils eine Wohneinheit zulässig.
- 4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 (5) BauNVO sowie Garagen und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 u. 14 BauNVO**
- 4.1 Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der Vorgartenzone (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrradabstellplätze.
 4.2 Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
 4.3 Ab vier Stellplätzen und/oder Garagen (Carports) pro Grundstück, sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.
 4.4 Ausnahmsweise sind bei Eckgrundstücken die nach 4.1 aufgezählten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf maximal einer Seite des Grundstücks allgemein zulässig, wenn folgende Anforderung eingehalten wird:
 a) Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von Garagen (Carports), Stellplätzen und Nebenanlagen ist ein zu begründender Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

- 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB**
- 5.1 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen "Wurzelschutz" sind keine baulichen Anlagen zulässig. Entlang der Grenze zum Bekassinenweg können jedoch pflanzliche Einfriedungen wie z.B. Hecken oder auch Zäune (wenn diese in eine Heckenstruktur integriert werden) errichtet werden. Die Ausführungen sind mit gebotener Vorsicht auf die Gehölz- und Pflanzstrukturen durchzuführen.
- 6. Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB**
- 6.1 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist im Falle einer Neubebauung pro Grundstück mindestens ein mittelgroßer standortgerechter Laubb Baum (einheimisch) anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.
 6.2 Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 7. Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 7.1 Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind die im Rahmen einer durchgeführten geomagnetischen Oberflächendetektion ermittelten Messdaten aufgrund ferromagnetischer Störeinflüsse nicht eindeutig auswertbar, so dass hier keine Aussagen über eine mögliche Kampfmittelbelastung im Untergrund getroffen werden können. Werden bei der baulichen Inanspruchnahme der Grundstücke durch Erdaushub unnatürliche Verfärbungen oder markant erscheinende Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten unmittelbar einzustellen sowie die unter Hinweis 2 genannten Stellen und Behörden unverzüglich zu informieren und deren Anweisungen zu befolgen.
- 8. Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 (1) Nr. 17 BauGB**
- 8.1 Aufschüttungen sind ausschließlich mit inerten Bodenmaterialien und maximal bis auf Höhe der angrenzenden fertigen Erschließungsanlagen zulässig. Zu den angrenzenden Gärten der Grundstücke „Königsberger Straße 10 - 18“ hin, müssen diese Aufschüttungen jedoch in einer Tiefe von mindestens 3 m bis auf das vorhandene Geländeniveau abgebocht werden. Entlang der westlichen Grenze zur Königsberger Straße kann direkt angrenzend an das südliche Nachbargrundstück auch eine Stützmauer errichtet werden.

- B. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**
1. Innerhalb des Plangebiets sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgeschlossen.
 2. Bei geneigten Dächern sind geplante Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel nur bis maximal 50% der jeweiligen Traufenlänge des Gebäudes zulässig.
 3. Entlang der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m bezogen auf die Mittelachse der angrenzenden (fertig ausgebauten) Erschließungsstraße zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hecken, die nicht unter diese Höhenbeschränkung fallen. Entlang der seitlichen und rücksseitigen (privaten) Grundstücksgrenzen sind nur pflanzliche Einfriedungen wie z.B. Hecken zulässig. An diesen Stellen dürfen jedoch auch Zäune bis 1,5 m errichtet werden, wenn diese in eine Heckenstruktur integriert werden.
 4. Die in der Planzeichnung festgesetzte Vorgartenzone ist auf mindestens 50 % der Fläche zu begrünen. Vorgärten dürfen nicht als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden. Bei Eckgrundstücken gilt diese Festsetzung nur auf einer an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite.

Hinweise

- Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen:
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. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder die Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/ paläontologische Bodendenkmale, 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 Kampfmittelbeseitigungsinstitut Westfalen - Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451 / 94 29 10) oder die Polizei zu verständigen. Die genauen Grenzverläufe der in der Planzeichnung festgesetzten Randsignatur (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) können in der umweltbezogenen Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg (Kampfmittelbeseitigung, Flächenüberprüfung vom 31.01.2019) eingesehen werden.
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 Grundstücksanschlussleitung. 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) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
6. 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.
7. 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.
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.

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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV NRW 2018 S. 421)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV NRW S. 741)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.07.2018 (BGBl. I S. 1151)

Gutachten

Artenschutzprüfung (Stufe I) vom 14.12.2018
 Plan.S GmbH Umweltingenieurbüro, Blumenhaller Weg 86, 49078 Osnabrück

Gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit vom 18.02.2019
 A+V GmbH Geocoast, Werthmühlenstraße 59, 49477 Ibbenbüren

Der Bürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
 Alte Münsterstraße 16 | 49477 Ibbenbüren
 Telefon (0 54 51) 9 31-1 97 | Telefax (0 54 51) 9 31-1 98

Lehmkuhl
 Planentwurf

Egbert
 gezeichnet

140
 Flur

1 : 1.000
 Maßstab

Oktober 2018/ Dezember 2018/
 Januar 2019
 Datum

J:\Daten\Autocad\stadtcad\0154n
 CAD\0154n-rk.dwg
 Datei

Inkraftgetreten

**Bebauungsplan Nr. 154a
 "Bekassinenweg-Ost"**

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

gez. Ottmann
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 26.09.2018 gemäß § 13 a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

gez. Dr. Schrameyer
 Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt vom 02.04.2019 bis 02.05.2019

Der Bürgermeister
 i.A.
 gez. Manteuffel
 Baudezernent

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 10.07.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ibbenbüren, den 11.07.2019

gez. Dr. Schrameyer
 Bürgermeister

gez. Neuhaus
 Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 20.07.2019

gez. Dr. Schrameyer
 Bürgermeister