



**Zeichenerklärung** - gemäß § 9 BauGB -

<b>WA<sup>1</sup></b>	Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzung Teil A Nr. 2.1, 3.1 u. 4.1 und Teil B. Nr. 1.1)		öffentliche Grünflächen		Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
<b>WA<sup>2</sup></b>	Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzungen Teil A Nr. 2.1, 3.1 u. 4.1 und Teil B. Nr. 1.3)		Parkanlage		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
<b>WA<sup>3</sup></b>	Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzungen Teil A Nr. 2.1, 3.2 u. 4.2 und Teil B. Nr. 1.3)		Flächen für Wald		Schutzzone (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.4)
<b>WA<sup>4</sup></b>	Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzungen Teil A Nr. 2.1, 3.3, 4.3 u. 6.3 und Teil B. Nr. 1.2)		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
0,3	Grundflächenzahl		Straßenverkehrsflächen		Nachrichtliche Darstellungen: - vorgeschlagene Grundstücksteilung - Fußwegeverbindungen - vorhandene Geländehöhe
0,6	Geschossflächenzahl		Straßenbegrenzungslinie		
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radweg		
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend		Öffentliche Parkfläche		
FH	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.1 u. 2.2)		Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		
			Elektrizität		

Die Planunterlagen entsprechen 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.

Technischer Beigeordneter

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

Bürgermeister

Schriftführer

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

Bürgermeister

**Textliche Festsetzungen**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

- Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) BauNVO**
  - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i. V. mit §§ 16, 18 und 20 BauNVO**
  - 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 über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten. Als Bezugspunkte des vorhandenen Geländes gelten die jeweils nächstgelegenen im Bebauungsplan dargestellten Höhenpunkte. Bedarfsweise können Mittelwerte zwischen zwei Höhenpunkten herangezogen werden.
  - 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. Kellergeschosse werden dabei nicht mitgezählt.
- Bauweise nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO**
  - Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - Im WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.
  - Im WA 4 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.
- Anzahl der Wohneinheiten nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
  - Im WA 1 und WA 2 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.
  - Im WA 3 sind je Einzelhaus maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
  - Im WA 4 ist je Doppelhaushälfte und je Hausgruppenelement maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Verkehrsflächen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 (1) Nr. 1, 4 und 12 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO**
  - Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind zur Erschließungsstraße nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - In den blau schraffiert dargestellten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Nebenanlagen unzulässig.
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO dürfen nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern errichtet werden.
  - Im Bereich westlich 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.
- Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**  
Die Baugrundstücke im braun schraffiert gekennzeichneten Bereich sind auf ihrer gesamten Fläche auf die in der Planzeichnung genannte Höhe über NHN aufzufüllen. Hierzu sind ausschließlich inerte Bodenmaterialien zu verwenden.

**B. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) Nr. 24 und (1a) BauGB**

- Zur Entwicklung der Landschaft ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelgroßer einheimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Diese können auch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gepflanzt werden.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes herzustellen und zu erhalten. Dabei sollten im rückwärtigen Teil der Gärten, bzw. im Grenzbereich zu den benachbarten Nutzungen neben einem nur geringen Anteil an Bäumen 2. Ordnung in erster Linie Sträucher aus der Liste (S. 44 im Umweltbericht) Verwendung finden.
- Werden im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten für Baumaßnahmen sensorische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Bodenverfärbungen, Auffüllungen, Siedlungsabfälle, sonstige Verunreinigungen etc.) festgestellt oder Böden mit erhöhten Schadstoffgehalten angetroffen, so ist die Kreisverwaltung Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde, Telefon 02551 - 691470 umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen dann abzustimmen.
- Die in der Anlage 3 zur Artenschutzprüfung aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind zu berücksichtigen, bzw. umzusetzen.

**Textliche Festsetzungen**

**A. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB**

- Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB**  
Die im Bebauungsplan und auf den externen nördlich angrenzenden Flächen (Gemarkung Ibbenbüren, Flur 43, Flurstücke 444, 445, 447, 448, 450, 512, 515, 1101 teilw., 1102, 1103) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie die darauf gemäß Maßnahmenplan im Umweltbericht auszuführenden Maßnahmen sind den im Bebauungsplan festgesetzten neuen Baufächern (alle WA-Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen) anteilig hinsichtlich ihrer Fläche und ihrer möglichen Versiegelungsquote als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

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

- Dachneigung für Hauptgebäude**
  - Im WA 1 ist eine Dachneigung von mindestens 45° zulässig.
  - Im WA 4 ist bei eingeschossiger Bebauung eine Dachneigung von mindestens 45° zulässig, bei zweigeschossiger Bauweise von mindestens 35°.
  - Im WA 2 und WA 3 ist bei zweigeschossiger Bauweise eine Dachneigung von mindestens 35° zulässig.
  - Flachdächer bis 15° sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese begründet hergestellt werden. Glasdächer von Wintergärten beispielsweise sind von dieser Regelung ausgeschlossen. Eine Begründung ist ebenfalls für den Bereich der Flächen nicht erforderlich, auf dem Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur alternativen Energiegewinnung errichtet werden.
- Flachdächer bis 15° von Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO, wie beispielsweise Carports und Garagen, sind ebenfalls begründet herzustellen.**
- Vorgärten sind als wasserundurchlässige Grünflächen gärtnerisch (möglichst naturnah) zu gestalten und zu bepflanzen. Steingärten aus Kies und/oder Schotter u. ä. sind unzulässig. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett ist nicht ausreichend.**
- Unversiegelte Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen und versickerungsfähige Pflasterungen oder vergleichbare Oberflächenbefestigungen sind einzusetzen. Regenwasser ist, wenn möglich, zur Gartenbewässerung und/oder zur Nutzung von Waschmaschinen, Toiletten etc. zu verwenden.**

**Gutachten**

**Umwelttechnische Stellungnahme auf der Basis von Bodenluft- und Bodenuntersuchungen** vom 13.04.2021  
A+V GmbH Geoconsult, Wermühlstraße 59, 49479 Ibbenbüren

**Geruchstechnischer Bericht** Nr. LG15882.1/01 vom 04.03.2021  
Zech Umweltanalytik GmbH, Hessenweg 38, 49809 Lingen

**Beurteilung der Bergbaulichen Situation** vom 20.11.2020  
Dr. Spang, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik mbH

**Bestandserfassung planungsrelevanter Vogelarten** vom 01.09.2021  
Biologische Umweltgutachten Schäfer, Stettiner Weg 13, 48291 Telgte

**Artenschutzprüfung der Stufe I und II** vom 26.10.2021  
aru - Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

**Umweltbericht** vom 28.10.2021  
aru - Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

**Hinweise**

Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen:

- Erste Erdarbeiten 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 Bodenschichten) 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.
- Die Durchführung aller bodenspezifischen Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf augenscheinlich verfallt 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.
- 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.
- Der Anschlussnehmer hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus der öffentlichen Abwasseranlage zu schützen. Hierzu sind die Ablaufstellen unterhalb der Rückstauene (in der Regel die Straßenoberkante auf der Höhe des öffentlichen Kanals) durch funktionstüchtige Rückstausicherungen gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik einzubauen. Die Rückstausicherung muss jederzeit zugänglich sein. Jeder Anschlussnehmer ist für den Einbau, die Unterhaltung und die Wartung entsprechender Rückstausicherungen selbst verantwortlich. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Ibbenbüren vom 15.12.2015 wird verwiesen.
- 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, EWWE NETZ GmbH, Tel. 0800/3936389) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
- 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, Wärmeschutzsachverständiger) hinzuzuziehen.
- 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. Regenwasser ist, wenn möglich, zur Gartenbewässerung und/oder zur Nutzung von Waschmaschinen, Toiletten etc. zu verwenden.
- Zur Vermeidung einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser, z.B. durch Leckagen oder Unfälle mit wasserführenden 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.
- 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.
- Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein Baugrundsachverständiger einzuschalten um den örtlichen Gegebenheiten in planerischer und konstruktiver Hinsicht Rechnung zu tragen, da die Beschaffenheit und die Eignung des Baugrundes für eine bestimmte Bebauung, allein dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks obliegt. Es ist somit Sache des Eigentümers, den Baugrund in entsprechender Weise prüfen und begutachten zu lassen.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln (§§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG) sind jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen einer Baufeldvorbereitung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase von Fledermäusen, d.h. vom 01. November bis 28. Februar zulässig.
- Um eine Zerstörung der natürlichen Bodenstruktur über das unvermeidliche Maß hinaus zu verhindern, ist aufgrund des teilweise anstehenden bindigen Bodens dort das Befahren mit gummierten Fahrzeugen während der Regenperioden oder Starkregen zu unterlassen.

**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.
- Baubauordnungsverordnung (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. S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW. S. 926), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen** (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz - UVPG NW) vom 29.04.1992 (GV NRW. S. 175), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen** (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 Pandemie** (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.



	Sabrina Hoffmann Norbert Steggemann Planentwurf
	Heike Egbert gezeichnet
	43 Flur
	1 : 1.000 Maßstab
	Mai 2020/ Dez. 2020/ April 2021 Aug. 2021/ Okt. 2021/ Dez. 2021 Datum
	J:\daten\autocad\stadtcad\097a\CAD\097a-Entwurf.dwg Datei
	<b>Entwurf</b>

**Bebauungsplan Nr. 97a**  
**"Gründkenliet - Nord"**

**Aufstellung**

**Norden**

**Fachdienst Stadtplanung** i.A. \_\_\_\_\_