



**Zeichenerklärung** - gemäß § 9 BauGB -

- WA<sup>1</sup> Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.1 u. 2.3)
- WA<sup>2</sup> Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.1, 2.3 u. 4.1)
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß in Metern (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.1 u. 2.2)
- o Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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 30.06.2021 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 ausgelegen vom 28.12.2021 bis 31.01.2022

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 06.04.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Dr. Schrameyer  
Bürgermeister

gez. Morrien  
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 30.04.2022.

gez. Dr. Schrameyer  
Bürgermeister

**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 Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (**WA 2**) 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 BauGB i.V. mit den §§ 16 u. 18 BauNVO**
  - 2.1 Firsthöhe  
Im **WA 1** darf die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus eine Höhe von 13,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.  
Im **WA 2** darf die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus eine Höhe von 8,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.
  - 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.  
Im **WA 1** und **WA 2** ist maximal ein Nicht-Vollgeschoss zulässig.

**3. Baugrenzen/ Baulinien nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB**

- 3.1 Baugrenzen und Baulinien dürfen ausnahmsweise mit Vordächern zu Eingangsbereichen und mit Dachüberständen geringfügig bis zu einem Meter überschritten werden.
- 3.2 Bei einer Bebauung in 2. Reihe ist sicherzustellen, dass der zur Straße liegende Teil des Grundstücks priorisiert bebaut wird.
- 4. Anzahl der Wohneinheiten**
  - 4.1 Je Wohngebäude sind im **WA 2** maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte und Reihenhaus sind 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 sind nur in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

**6. Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**

- 6.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist im Falle einer Neubebauung bzw. eines Anbaus mindestens ein mittelgroßer heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.

**7. Artenschutz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- 7.1 Baufeldfreimachung mit Gehölzbeseitigung:  
Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung und der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. in der Zeit vom 1. November bis zum 28. Februar, zulässig. Die Beseitigung von Bäumen mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, Nester, angestammte Schlafplätze) ist nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt (UNB) zulässig. Die oben genannte Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammmisse o. ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Efeubewuchs) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKULNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde zulässig, der das Ergebnis der Begutachtung unverzüglich vorzulegen ist.
- 7.2 Baufeldfreimachung ohne Gehölzbestände:  
Zum Schutz der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Erschließungsmaßnahmen und die Baufeldfreimachung nur in der Zeit vom 1. September bis zum 28. Februar

zulässig. Bei Nachweis des Fehlens entsprechender Brutnester durch eine ornithologische Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn kann nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde von dieser Bauzeitenbeschränkung abgewichen werden.

- 7.3 Beseitigung von Gebäuden, Umbau und Sanierung:  
Bei Beseitigung oder Umbau von Gebäuden sowie Sanierungen darf nicht gegen die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Dies gilt insbesondere für alle gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermäuse. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, diese Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bevor das Vorhaben durchgeführt wird, müssen die Gebäude daher durch den Genehmigungsinhaber bzw. die Genehmigungsinhaberin oder dessen / deren Beauftragte auf das Vorkommen dieser Tiere geprüft werden. Sollte ein Verdacht auf das Vorkommen gebäudebewohnender Arten bestehen, ist die untere Naturschutzbehörde frühzeitig zu kontaktieren.

**8. Erschließung nach § 9 (1) Nr. 13 BauGB**

- 8.1 Bei einer Bebauung in 2. Reihe hat die Erschließung (Zuwegung, Entwässerung etc.) über die zur Straße liegenden Grundstücke zu erfolgen. Dies ist entsprechend im Grundbuch zu sichern. Sofern die Baugrundstücke herausparzelliert werden sollen, ist die Erschließung öffentlich-rechtlich per Baulasteintragung zu sichern.

**B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

- 1. Dachneigung**
  - 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer von Hauptbaukörpern mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.
  - 1.2 Ausnahmsweise sind Flachdächer von Hauptbaukörpern, von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und von Garagen (§ 12 BauNVO) bis maximal 15° Neigung zulässig, wenn sie begründet angelegt werden. Eine Begründung ist für den Bereich der Flächen nicht erforderlich, auf dem Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur alternativen Energiegewinnung errichtet werden.
- 2. Gestaltung der Vorgärten**
  - 2.1 Vorgärten sind als wasserabschöpfende Grünflächen gärtnerisch (möglichst naturnah) zu gestalten und zu bepflanzen.
  - 2.2 Steingärten sind unzulässig. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett ist nicht ausreichend.

**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 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 (der LWL 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. Der Anschlussnehmer hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus der öffentlichen Abwasseranlage zu schützen. Hierzu hat er Ablaufstellen unterhalb der Rückstauebene (in der Regel die Straßenoberkante auf der Höhe des öffentlichen Kanals) durch funktionstüchtige Rückstausicherungen gemäß den allgemein 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. (Entwässerungssatzung der Stadt Ibbenbüren §13 Absatz 3)
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. Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
7. Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen - Traufbereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (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.
8. 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. Regenwasser ist, wenn möglich, zur Gartenbewässerung und/ oder zur Nutzung von Waschmaschinen, Toiletten etc. zu verwenden.
9. 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.
10. Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, die unter die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG) bzw. des Straßen- und Wegesetzes NRW (StrWG NW) fallen, sind unzulässig bzw. bedürfen der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung.
11. 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.

**Gutachten:**  
**Artenschutzprüfung (Stufe I)** vom 16.05.2021  
aru - Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Am Tiertgarten 3, 48167 Münster

**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 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.

**ibb**  
Stadt Ibbenbüren  
Der Bürgermeister

Der Bürgermeister  
**Fachdienst Stadtplanung**  
Alte Münsterstraße 16 | 49477 Ibbenbüren  
Telefon (0 54 51) 9 31-195 | Telefax (0 54 51) 9 31-198

Sabrina Hoffmann Maik-Lennart Gomm Planentwurf	
Heike Egbert gezeichnet	
114, 115 Flur	
1 : 1.000 Maßstab	
März 2021/ Mai 2021/ Dez. 2021 Datum	
J:\daten\autocad\stadtlad\... Datei	
<b>In Kraft getreten</b>	

Bebauungsplan Nr. 147  
"Wilhelmstraße/ Rähle"

Aufstellung

Fachdienst  
Stadtplanung

i.A. gez. Kaß