



Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

- Allgemeine Wohngebiete
- 0,4 Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2.1)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Kennzeichnung -gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB-
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Fläche, unter der der Bergbau umgeht.

Nachrichtliche Darstellungen :

131,17 m
u.NHN Schachtdeckelhöhe in Metern über NHN (NormalHöhenNull)

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen - gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u.(9)BauNVO

- 1.1 Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16, 18 und 19 BauNVO**
- 2.1 Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus, darf 10,0 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind funktionsbedingte untergeordnete Bauteile und technische Dachaufbauten. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Mittelachse der an das jeweilige Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte eines gedachten Schnittpunkts der Grundstücksgrenze mit der Straßenbegrenzungslinie maßgebend. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils höhere Bezugspunkt heranzuziehen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 (5) BauNVO, Garagen und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 u. 14 BauNVO

- 3.1 Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu sind jedoch folgende Anforderungen zu berücksichtigen:
 - a) Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
 - b) Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Längsseite von Garagen (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu begrünender Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- 3.2 Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrrad- und Mülltonnenabstellplätze. Ab vier Stellplätze und/oder Garagen (Carports) pro Grundstück sind diese Anlagen jeweils mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen. Im Übrigen gilt die Festsetzung Nr. 5.4.

4. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- 4.1 Je Wohngebäude (Einzelhäuser) sind maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eines Doppelhauses ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

- 5.1 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist im Falle einer Neubebauung pro Grundstück mindestens ein mittelgroßer standortgerechter Laubbaum (einheimisch) anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.
- 5.2 Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.3 Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung von <= 15° sind begrünt anzulegen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Aufbauten.
- 5.4 Der Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) ist im Falle einer Neubebauung mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten und Zuwegungen unverriegelt zu belassen und gärtnerisch zu unterhalten. In dieser anzulegenden Vegetationsfläche kann maximal bis zu einem Drittel der Fläche eine Kombination mit mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Kiesel, Schotter, Bruchsteine) erfolgen. Die Verwendung undurchlässiger Materialien im Bodenaufbau (z.B. Folienabdeckungen, Abtichtbahnen etc.) ist unzulässig.

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

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets kann die Dachform frei gewählt werden. Eine Dachneigung zwischen 15° und 45° ist einzuhalten. Ausnahmsweise kann auch ein Flachdach errichtet werden, wenn dieses mindestens extensiv begrünt wird. Kombinationen mit aufgeständerten Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (z.B. Photovoltaikanlagen) sind allgemein möglich.
2. Bei geneigten Dächern sind geplante Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel nur bis maximal 50% der jeweiligen Traufhöhe des Gebäudes zulässig. Der Abstand von Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,0 m betragen.
3. Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind pflanzliche Einfriedungen (z.B. Hecken), die nicht unter diese Höhenbeschränkung fallen.

Hinweise

Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen:

1. Erste Erdbebenbewegungen 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, Sentrupfer 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.
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 verfrachtet 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 Anschlussnehmer hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus der öffentlichen Abwasseranlage zu schützen. Hierzu hat er Ablaufstellen unterhalb der Rückstauenebene (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.
4. 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.
5. Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer/ Grundstückseigentümerin auszuführen.
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. Die Errichtung versickerungsfähiger Pflasterungen im Bereich der Stellplätze wird empfohlen. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser im Rahmen der Gartenbewässerung (z.B. Regentonne, Zisterne) wird hingewiesen.
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. Gebäudeenergiegesetz - GEG) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
8. Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel sollten gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung und der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. vom 01. November bis 28. Februar, erfolgen. Sollten Bäume mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z.B. Höhlen, Spalten, Nester, angestammte Schlafplätze) vorhanden und betroffen sein, ist eine Beseitigung nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Kreises Steinfurt zulässig. Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Feuebewuchs) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV 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 uNB des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der uNB unverzüglich vorzulegen.
9. Gemäß § 44 (1) BNatSchG dürfen bei beabsichtigten Beseitigungen, Umbauten oder Sanierungen von Gebäuden mögliche gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse weder verletzt noch getötet, erheblich gestört oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt/zerstört werden. 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. Auf das Merkblatt „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen“, welches auf der Internetseite des Kreises Steinfurt eingesehen werden kann, wird entsprechend hingewiesen.

Rechtsgrundlagen:

Die 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, Roncalistraße 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. 4147) 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.

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.

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

Lehmkuhl Planentwurf
Wrocklage/ Egbert gezeichnet
8 Flur
1 : 1.000 Maßstab
Juni 2021/ Jan. 2022 Datum
J:\daten\autocad\stadtcad\ b009\CAD\009x1ae-r.dwg Datei
inkraftgetreten

**Bebauungsplan Nr. 9
"Dickenberg - Süd"**

1. Änderung

Fachdienst Stadtplanung
i.A. gez. Kaß

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 30.09.2021 beschlossen für den Bebauungsplan ein Änderungsverfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen.

gez. Dr. Schrameyer
Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 22.02.2022 bis 24.03.2022.

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 21.06.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

ibbenbüren, 22.06.2022

gez. Dr. Schrameyer gez. Morrien
Bürgermeister Schriftführer

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß §10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 02.07.2022.

gez. Dr. Schrameyer
Bürgermeister

Gutachten
Artenschutzprüfung (Stufe I) vom 14.05.2021
Arbeitsgruppe Raum&Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster