

Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

Table with 3 columns: Symbol, Description, and Notes. Includes categories like Allgemeine Wohngebiete (WA, WA'), Mischgebiete (MI, MI'), Grundflächenzahl (0.3, 0.6), Geschossflächenzahl (II), Firshöhe (FH), and various utility lines (Elektrizität, Wasser, Abwasser, etc.).

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

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 Die im allgemeinen Wohngebiet (WA und WA') nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.
1.2 Die im Mischgebiet (MI und MI') nach § 6 (2) Nr. 6 und 7 aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB I.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO
2.1 Die Firshöhe, beziehungsweise der höchste Punkt des Dachaufbaus, darf 10,0 m nicht überschreiten.
2.2 Zur Bestimmung der maximalen Firshöhe ist als unterer Bezugspunkt die Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden (OKFF) der jeweiligen Hauptgebäude heranzuziehen.
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB I.V. mit §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO
3.1 Nebenanlagen sind im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie auf der Zufahrtsseite der Grundstücke (Vorgärten) nicht zulässig.
3.2 Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.3 Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
4.1 Je Wohngebäude (Einzelhäuser) sind maximal vier Wohneinheiten zulässig.
5. Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB
5.1 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist im Falle einer Neubebauung pro Grundstück mindestens ein mittelgroßer heimischer Laubbaum anzupflanzen.
5.2 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind im gesamten Plangebiet mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Hauptnutzung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6. Vorkerhalten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 7. Maßnahmen zum Schutz der Natur gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB I.V. mit § 14 BauNVO
7.1 Bei beabsichtigten Um- oder Anbauten bzw. Sanierungen oder Abrüchen vorhandener Bestandsgebäude sowie zugehörigen baulichen Nebenanlagen (wie z.B. Garagen, Gartenhöfen oder Schuppen) muss zum Schutz von gebäudeverwendenden Fledermäusen und von Vögeln (Gebäudebrüter) eine Auslösung artspezifischer Konflikte gemäß § 44 (1) BNatSchG vorgenommen werden.
7.2 Die Entfernung bzw. Rodung älterer Laub- und Obstbäume ist im Rahmen der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres zulässig.
7.3 Falls Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse durch vorhandene Höhlen, Spalten, Stammrisse usw. im Rahmen der Baufeldräumung betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar eines Jahres vor den Fallarbeiten durch eine Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen.
8. Aufschiebende Bedingung gemäß § 9 (2) BauGB
8.1 Eine Bebauung der im Planzeichnung gekennzeichneten Flächen des WA* kann erst dann erfolgen, wenn die festgestellte Waldgefährdung erloschen ist (Waldumwandlung).
B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB I.V.m. § 89 Bau O NW
1. Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude mit geneigten Dachflächen (ausgenommen Garagengebäude und Nebenanlagen) zwischen 15° und maximal 45° Dachneigung zulässig.
2. Bei geneigten Dachflächen sind geplante Dachaufbauten (Dachgauben), Dachschneitten, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser / Zwerchgiebel je Gebäudeseite nur bis 50% der jeweiligen Traufhöhe des Gebäudes zulässig.
3. Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Dachneigung und Dachaufbauten (z.B. Dachschneitten) der Zwerchhäuser Zwerchgiebel sowie bei geneigten Dächern bei der Ausbildung der Traufe und des Firsts einheitlich zu gestalten.
4. Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke (mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen) sind als wasserundurchlässige Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
5. Die Umwandlung in § 31 dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
6. Straßenseitige Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m, bezogen auf das vorhandene Gelände nicht überschreiten.
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, Ruderferl Paläontologie, Sentrupper Straße 285, 48161 Münster, Tel. 0251/5916016 anzuziegeln, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.
2. Sollte nach Prüfung anhand der beim Kreis Steinfurt angewandten Merkblätter 'Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen von Gebäuden' und 'Prüfung des Artenschutzes bei Umbau und Nutzungsänderung' festgestellt werden, dass am Hauptgebäude bzw. an untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Gartenhöfen, Schuppen, Carports) kein Quartierpotenzial vorhanden ist und auch ein Vorkommen geschützter Arten nicht bekannt sein, ist bei einem Abriss, geplanten Um- und Anbauten sowie Sanierungsmaßnahmen zu empfehlen, die v.g. Baumaßnahmen nur im Zeitraum von Anfang bis Mitte März bzw. von Anfang September bis Anfang November zu beginnen.
3. Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen (Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen eine systematische Untersuchung nach Kampfmitteln vorzunehmen. Im Allgemeinen hat die Durchführung aller bodenbegleitenden Bauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvor-

- kommen auch auf den nicht gekennzeichneten Flächen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
4. Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.
5. Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern.
6. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen.
7. Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstücks-eigentümer auszuführen.
8. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturell zu bepflanzen und zu gestalten.
9. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist im Bauwerk ein Energiestandard der Gebäude anzustreben der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Gebäudeenergiegesetz - GEG) liegt.
10. Alle geplanten Konstruktionen innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Schutzkorridore der jeweiligen Richtfunkverbindungen dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.
11. Nebenanlagen, die im festgesetzten Schutzstreifen der im südlichen Randbereich des Bebauungsplans befindlichen Höchstspannungstrassen (Überspann- / Lärmschutzwälle) errichtet werden sollen, sind vor dem geplanten Bau mit der Amprion GmbH abzustimmen, um einen ausreichenden Schutz der Leitung sicherzustellen.

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, 48477 Ibbenbüren eingesehen werden.
BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), 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.
Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
Baordnung 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 des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserbaurechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV NRW. S. 559), 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 (UVP/G NRW) vom 29. April 1992 (GV NRW. S. 175), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP/G) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
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 19.03.1951 (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.
Gutachten
Schalltechnische Untersuchung vom 10.07.2019 - Büro Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gartenstraße 8, 48599 Gronau
Artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe I vom 03.07.2020 - ARU - Arbeitsgruppe Raum&Umwelt, Am Tiergarten 3, 48187 Münster.

ibb Stadt Ibbenbüren Der Bürgermeister Fachdienst Stadtplanung Alle Münsterstraße 16 | 48477 Ibbenbüren Telefon (0 54 51) 9 31-1 97 | Telefax (0 54 51) 9 31-1 98

Lehrkuhl Planentwurf gezeichnet 42,46 Flur Maßstab 1 : 1.000 Datum: Feb. 2019, Okt. 2020, Dez. 2020, Juli 2021, Sept. 2021, Datum: 2. Dezember 2021, 08:00:00 Uhr, C:\Users\manteuffel\OneDrive\Datei: inkrafttreten

Bebauungsplan Nr. 7 "Thunacker" - Neuaufstellung - Fachdienst Stadtplanung i.A. gez. Kaß

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung vom 18.12.1990. Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 20.03.2019 gemäß § 13 a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf mit Begründung hat gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt vom 20.07.2021 bis 23.08.2021. Der Bürgermeister i.A. gez. Manteuffel Technischer Beigeordneter. Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die festgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 09.12.2021 den Bebauungsplan gemäß § 16 (1) BauGB als Satzungsbeschluss beschlossen. Ibbenbüren, 13.12.2021. gez. Dr. Schrameyer Bürgermeister, gez. Meyjohann Schriftführer, gez. Dr. Schrameyer Bürgermeister.

