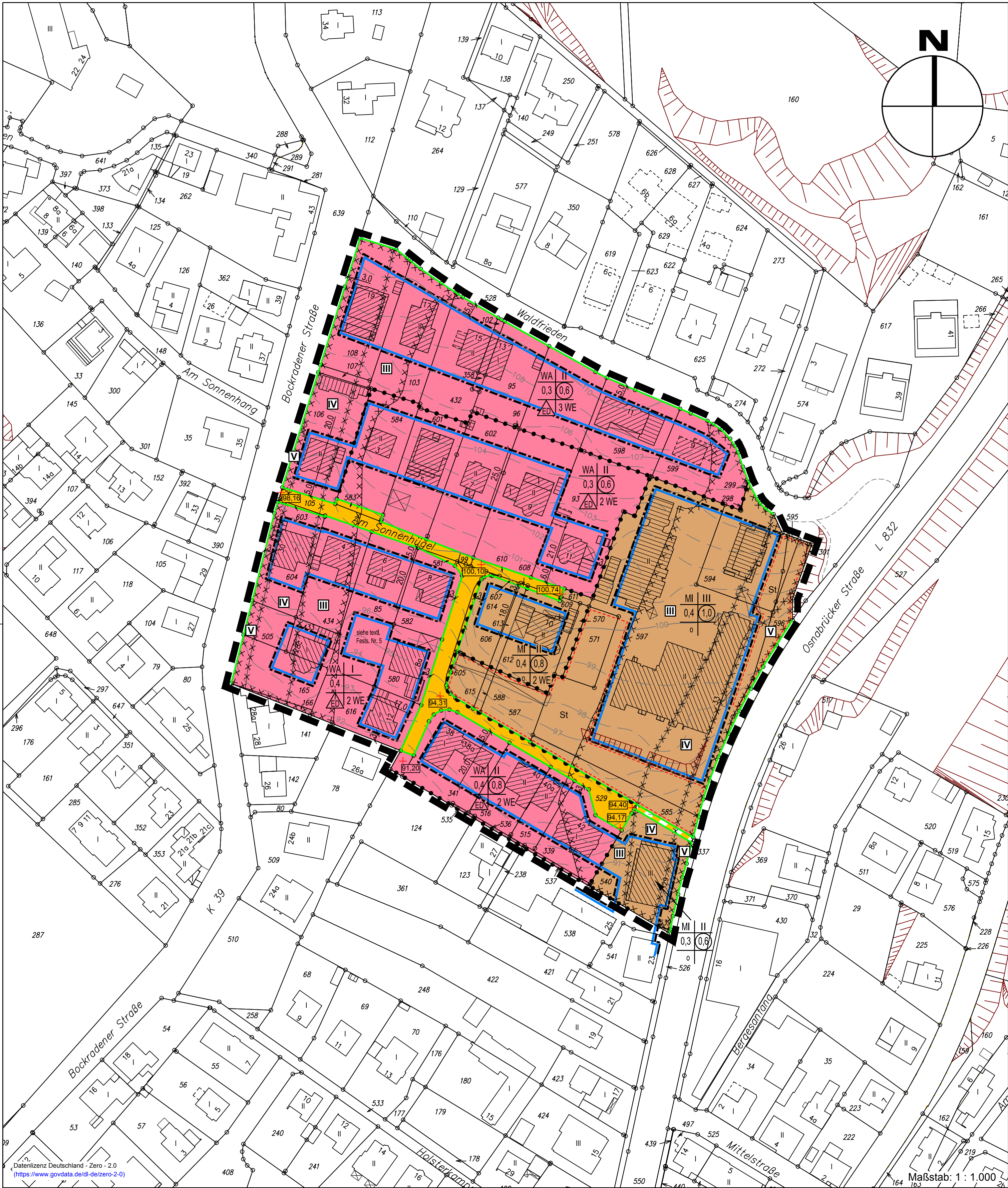




Zeichenerklärung: - gemäß § 9 BauGB -

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0 Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Höhe der fertigen Erschließungsanlage über NNH (Normalhöhennull)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St** Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (hier: Lärm)
- Abgrenzung der Lärmschutzflächen untereinander
- IV** Lärmpegelbereich (siehe textliche Festsetzung Nr.6)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Darstellungen:

- Höhenlinien in Meter über NNH (Normalhöhennull)
- Böschung

Kennzeichnung - gemäß § 9(5)2 BauGB -

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Fläche, unter der der Bergbau umgeht.

Textliche Festsetzungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind:
- Alle weiteren, in § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen.
2. **Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 u. 19 BauNVO**
- 2.1 Gebäudehöhen:
- Die jeweiligen Gebäudehöhen auf den einzelnen Grundstücken dürfen die nachfolgend angegebenen Höhen über NNH nicht überschreiten:
- EG-Fußboden = fertiger Erdgeschossfußboden
- Traufhöhe (bei geneigten Dächern) = Schnittpunkt Außenkante Dachhaut mit Außenkante Außenmauerwerk
- Firsthöhe = höchster Punkt des Dachaufbaus (ohne technische Aufbauten)

Gebäude	EG Fußboden	Traufhöhe	Firsthöhe
Waldrieden 9 - 19	110 m	116 m	118 m
Am Sonnenhügel 3 - 9	104 m	110 m	113 m
Am Sonnenhügel 1 + 11	102 m	108 m	110 m
Am Sonnenhügel 10	101 m	107 m	109 m
Bockradener Straße 30 + Sonnenhügel 4 - 8	99 m	103 m	106 m
Am Sonnenhügel 6a + 8a	96 m	100 m	103 m
Bockradener Straße 28c	95 m	99 m	102 m
Am Sonnenhügel 12	94 m	98 m	101 m
Am Sonnenhügel 38 - 42	94 m	99 m	102 m

- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 2.3 Gemäß § 31 (1) BauGB ist in den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss im ausgebauten Keller- oder Dachgeschoss zulässig. In den Bereichen mit zweigeschossiger Bauweise darf ein Keller- oder Dachgeschoss eine weitere Vollgeschossigkeit nicht erreichen.
3. **Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit den §§ 22 u. 23 BauNVO und 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)**
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- In der im WA festgesetzten offenen Bauweise sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter Beachtung folgender Einschränkungen bzw. Anforderungen:
- Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen/Carports und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
 - Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von geschlossenen oder offenen Garagen/Carports und Nebenanlagen ist ein zu begründender Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
 - Ab 4 Stellplätzen, Garagen und/oder Carports je Grundstück sind die Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.
4. **Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaus) die gemäß der Planzeichnung festgesetzte maximale Anzahl von Wohneinheiten (WE) zulässig. Zwei Doppelhaushalten gelten in diesem Zusammenhang als ein Einzelhaus.
5. **Leitungsrecht für die Entwässerung eines bestimmten Grundstückes § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- Der südliche Teil des Flurstückes 85, Am Sonnenhügel Nr. 6 kann nur über Dienstbarkeiten auf benachbarten Grundstücken an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Diese sind vom Grundstückseigentümer des Flurstückes 85 selbst vertraglich zu sichern.
6. **Flächen mit Immissionsschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Es sind folgende Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen:
- a) **Schallschutzfenster**
- In den Bereichen, wo die Orientierungswerte für den Tageszeitraum überschritten werden, sind für neu zu errichtende Gebäude sowie Um- oder Ausbauten die Fenster nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auf Grundlage der Lärmpegelbereiche zu dimensionieren. Hierzu wurden die Lärmpegelbereiche auf Grundlage der berechneten Geräuschemissionen im Tageszeitraum (Berechnungshöhe: 4,80 m) ermittelt.
- Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind im Plan entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme (Schalltechnischer Bericht Nr. 217128-01.01, Kötter Consulting Engineers, 05.04.2017) dargestellt. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenfassade für verschiedene Raumarten sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ für die Außenbauteile von		
Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ähnlichen	Büroräumen oder ähnlichen
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

b) mechanische Belüftung

Nach VDI 2719 (6) erreichen Fenster in Spaltlüftungsstellung nur ein Schalldämm-Maß von $R_w \sim 15$ dB. Diese Lüftungsart kann daher für Schlafräume nur bis zu einem Außengeräuschpegel von $L_m < 50$ dB (A) verwendet werden.

In den Bereichen des Plangebietes, in denen der Immissionspegel nachts bei 50 dB(A) und höher liegt (Lpb IV u. V), ist für Schlafräume eine fensterunabhängige (mechanische) Lüftung vorzusehen. Diese Lüftungseinrichtungen sind so zu dimensionieren, dass die resultierende Schalldämmung der gesamten Außenfassade (Fenster, Lüftungseinrichtung, Wandteil) den Vorgaben entspricht.

Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

c) Schutz der Freibreiche

In den Bereichen des Plangebietes, in denen die Orientierungswerte für den Tageszeitraum in den Freibreichen überschritten werden (siehe Anlage C: Lärmkarte für die Berechnungshöhe 2 m tags), sind bei Neubauten die Terrassen in den Schallschatten des Gebäudes (lärmbegünstigte Seite) anzurorden. Alternativ dazu können Terrassenbereiche durch entsprechende Schallschutzwände geschützt werden.

Hinweise

Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen:

- 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 (§§ 16 und 17 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Bauauftrag ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Die Durchführung aller bodenunabhängigen Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verläßt 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 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.
- 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. Karten mit dem genauen Verlauf der Versorgungseinrichtungen der Westnetz und SWTE können außerdem mit einer Email an planauskunft@ewe-netz.de bestellt werden (mit Lageangabe, z.B. Planausschnitt mit markiertem Grundstück).
- Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glücksburg-Reservat“ im Eigentum der RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, Osnabrücker Straße 112 in 49477 Ibbenbüren, über den auf Erzen verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der Salzgitter Klöckner-Werke GmbH, Eisenhüttenstraße 99 und 38239 Salzgitter sowie über dem Bewilligungsfeld „Mettingen-Gas“ mit der Rechtsinhaberin Mingas-Power GmbH, Rütterscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Es wird empfohlen den o.g. Unternehmen Gelegenheit zu geben, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Dies ist grundsätzlich privatwirtschaftlich zwischen Grundstückseigentümer/Vorhabenträger und dem Bergwerksunternehmen/Feldeseigentümer zu regeln.
- 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.
- 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 Verbrauchszentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
- Im Rahmen der Grundstücksentwässerungsplanung ist gemäß DIN 1986-100 für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² ein verpflichtender Überflutungsanachweis zu erstellen. Der Überflutungsanachweis muss darlegen, dass das betreffende Grundstück die anfallenden Wassermengen eines starken Regens (vgl. Gleichung 20 der DIN 1986-100) aufnehmen und temporär zurückhalten kann, um das Wasser nicht unmittelbar in das städtische Kanalisationsnetz einzulassen. Hierfür sind geeignete technische Anlagen bzw. entsprechende Rückhalteräume auf dem Grundstück herzustellen.

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 Beseitigung 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.

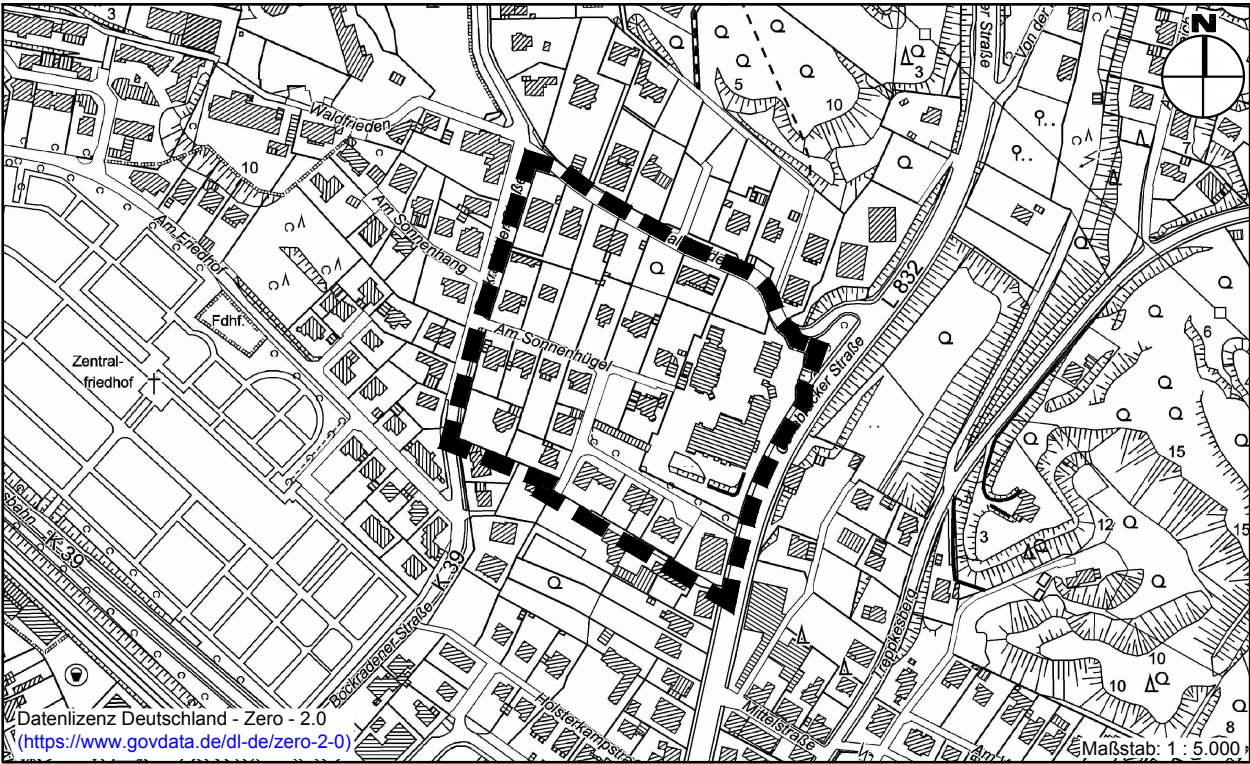
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gutachten:

Schalltechnischer Bericht Nr. 217128-01.01 von Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Bonifatusstraße 400, 48432 Rheine vom 05.04.2017



Alte Münsterstraße 16
49477 Ibbenbüren
Telefon (0 54 51) 9 31-0
E-Mail: info@ibbenbueren.de
Internet: www.ibbenbueren.de



Bebauungsplan Nr. 112 "Am Sonnenhügel"

1. Änderung

Stz / Wa-Me	In Kraft getreten	Nov. 2020, Jan. 2022
Planentwurf / Zeichnung		Datum

Fachdienst Stadtplanung
Roncallistraße 3 - 5
49477 Ibbenbüren
Telefon (0 54 51) 9 31-7217
stadtplanung@ibbenbueren.de
i.A. gez. Manteuffel

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 13.12.2019 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen für den Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchzuführen

gez. Dr. Schrammeyer
Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 21.06.2022 bis 25.07.2022

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 20.09.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Ibbenbüren, 21.09.2022

gez. Dr. Schrammeyer
Bürgermeister
gez. Morrien
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 22.10.2022

gez. Dr. Schrammeyer
Bürgermeister