

Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- WA*** Allgemeine Wohngebiete, hier gilt nicht die Festsetzung Nr. 5
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier Fuß- und Radweg
- Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- Hauptversorgungsleitungen (oberirdisch)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (unterirdisch)
- Fläche mit aufschiebend bedingter Nutzung (siehe Textl. Fests. Nr. 12)
- Flächen für Wald
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Stützmauer
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Textl. Fests. Nr. 11)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Darstellungen:
 - vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - Wanderweg
 - Tagesöffnung (Altbergbau) (siehe Hinweis Nr. 9)

Textliche Festsetzungen:

- 1. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- 2. Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Wald jedoch nur mit einem seitlichen begrünten Abstand von mindestens 0,5 m.
- 3. In der im WA festgesetzten offenen Bauweise sind Gebäude als Einzel- oder Doppelhaus sowie als Hausgruppe zulässig. Es sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig. Dabei sind je Wohneinheit mindestens 200 m² Grundstücksfläche nachzuweisen. Von dieser Einschränkung ausgenommen sind Wohnanlagen, die dazu dienen, Personen aufzunehmen, die zumindest zeitweise einer Betreuung bedürfen (z.B. Senioren, Behinderte etc.).
- 4. Die Höhe der Oberkante der Fußplatte wird, bezogen auf die Oberkante der Rohdecke des Obergeschosses, mit maximal 0,50 m festgesetzt. Dies gilt nicht für Flachdächer.
- 5. In den Bereichen mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 6. Gemäß § 31(1) BauGB ist in den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss im ausgebauten Kellergeschoss oder im ausgebauten Dachgeschoss zulässig.
- 7. Grundstückszufahrten, Stellplätze, etc. sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge).
- 8. Auf privaten Stellplatzanlagen gemäß § 51 BauO NW mit mehr als 3 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum je 4 Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9. Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Die Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen der als Wald festgesetzten Flächen sind so durchzuführen, dass sich in einer Zone von 35,0 m Abstand zu vorhandenen bzw. zulässigen Wohngebäuden ein Waldsaum entwickelt, von dem keine den festgesetzten Baugrenzen widersprechende Abstandsnotwendigkeit ausgeht.

11. Für die Flächen innerhalb des Planbereiches, die entsprechend gekennzeichnet sind (☐), kann ein Kampfmittelvorkommen aufgrund erkennbarer Kriegsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden, obwohl eine erkennbare unmittelbare Kampfmittelgefährdung nach Prüfung der zur Zeit vorhandenen Unterlagen nicht vorliegt. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist daher mit besonderer Vorsicht vorzunehmen. Es wird diesbezüglich die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung (TVV KpM/BesNRW) - Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr - vorgeschrieben. Eine systematische Messwertaufnahme ist für die zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind bei Bedarf, bzw. Hinweise auf außergewöhnliche Bodenverfärbungen oder verdächtige Gegenstände unverzüglich an die Ordnungsbehörde der Stadt Ibbenbüren zu richten.

12. Gemäß § 9 (2) BauGB werden die baulichen Nutzungen in den gesondert als Fläche mit aufschiebend bedingter Nutzung gekennzeichneten Bereichen (Schutzstreifen der Höchstspannungsleitung) erst am Tag nach dem Rückbau der bisher vorhandenen 220 kV-Freileitung allgemein zulässig. Der Bedingungsreintritt wird bis zum 31.12.2020 befristet. Sollte die Freileitung bis dahin nicht abgebaut sein, wozu keinerlei Verpflichtung besteht, erlischt diese Option auf allgemeine Zulässigkeit automatisch und es bleibt bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit gemäß des Hinweises Nr. 3.

Hinweise:

- 1. Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentpauer Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche/paläontologische) Befunde, 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 verlärbt 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. Ausnahmsweise darf in den überbaubaren Grundstücksteilen innerhalb der Schutzstreifenbereiche der Höchstspannungsleitung gebaut werden, wenn der zuständige Versorgungsträger dies schriftlich genehmigt. Die Genehmigung zu einem Bauvorhaben in diesen Schutzstreifenbereichen erfolgt ausschließlich durch Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer/Bauherrn und der Amprion GmbH. Eine solche Genehmigung kann im Radius von 18 m um den Mastmittelpunkt nicht in Aussicht gestellt werden. Hier sind alle Maßnahmen, auch Befestigungen, Befestigungen, Einfriedungen, etc. mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

4. 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.

5. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regentonne, Zisterne) wird hingewiesen.

6. Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauedes des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. Auf die Satzung der Stadt über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.

7. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungs-einrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungs-einrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungs-träger (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451/58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungs-verband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungs-einrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

8. Der Planbereich liegt teilweise innerhalb des planfestgestellten Einwirkungsbereiches des Rahmenbetriebsplans 2009 - 2018. Somit ist mit geringfügigen bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen. Nebenabtragung bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit dem Steinohlbergwerken Ibbenbüren, z.Zt. RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen.

9. Die gekennzeichneten verlassenen Tagesöffnungen resultieren aus Altbergbau und werden in den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in diesem Planbereich ausschließlich durch folgende Kennziffern angegeben:

- 3413/5794/014
- 3413/5794/015
- 3413/5794/016
- 3413/5794/024
- 3413/5794/025
- 3414/5794/001
- 3414/5794/015

geführt. Über mögliche Sicherungen der Tagesöffnungen liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Aus diesem Grunde wird bei Bodenarbeiten im Bereich der Tagesöffnungen die Einschaltung eines Gutachters empfohlen, um die Frage zu notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu klären. Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o.g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten werden zum jetzigen Zeitpunkt von der Bezirksregierung Arnsberg gegeben:

- Ein Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäule oder ein Rückstören der im Bereich der Planung gelegenen Tagesöffnungen lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.

- Die innerhalb des Planbereiches im oberflächennahen und tagsnahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.
- Sollen innerhalb des Planbereiches im tagsnahen Bereich möglicherweise weitere Hohlräume und/oder Verbruchzonen infolge widerrechtlicher Abbaus Dritter oder aber „Lichtbergbau“ vorhanden sein, so können diese ebenfalls eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberfläche zur Folge haben.
- Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW die dort befindlichen Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist dort schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden. (Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund)

10. 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. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z. B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.

11. 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.

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

Rechtsgrundlagen
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, 7. Etage, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162)

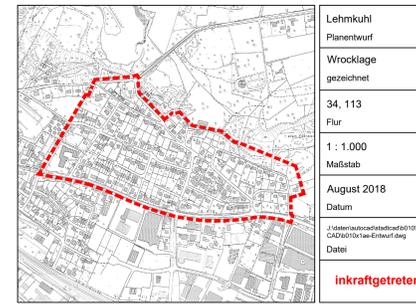
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV NRW S. 741)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.10.2017 (BGBl. I S. 3546)



Bebauungsplan Nr. 10 "Südhang"

1. Änderung

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
gez. Ottmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am beschlossenen für den Bebauungsplan ein Änderungsverfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen.
gez. Dr. Schrammeyer
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 ausgelegt vom 17.07.2018 bis 16.08.2018
Der Bürgermeister i.A. gez. Manteuffel
Baudezernent

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 26.09.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Ibbenbüren, den 08.10.2018
gez. Dr. Schrammeyer
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 06.10.2018.
gez. Dr. Schrammeyer
Bürgermeister

