



Textliche Festsetzungen

- gemäß § 9 (1) BauGB und § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW -
- 1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist je angefangener 250 m² Grundstücksfläche mind. ein mittelgroßer heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.
- 2. Grundstückszufahrten, Stellplätze etc. sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge).
- 3. Auf privaten Stellplatzanlagen gemäß § 51 BauO NW mit mehr als 3 Stellplätzen ist mind. ein großkröniger Laubbaum je 4 Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4. Mind. 10% der Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5. Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen zu ersetzen.
- 6. In den schraffiert dargestellten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen unzulässig.
- 7. Die Ausgestaltung der im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan "In den Brockwiesen" nach Art und Umfang festgelegt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 8. Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser (max. 2 WE) und Doppelhaushälften in den mit WA* gekennzeichneten Bereichen auf max. 650 m² begrenzt.
- 9. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,50 m, bezogen auf die Mittelachse des jeweils angrenzenden Abschnittes der fertiggestellten Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Hauptgebäudes, festgesetzt. Die zukünftigen Höhen der Mittelachse der Straße sind als Bezugspunkte im Plan eingetragen.
- 10. Die Höhe der Oberkante der Fußplatte wird, bezogen auf die Oberkante der Rohdecke des Obergeschosses, mit max. 0,5 m festgesetzt.
- 11. Die Firsthöhe darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, max 10,0 m betragen.
- 12. In dem mit gekennzeichneten WA-Gebiet sind gemäß § 1 (10) BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Betriebes ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Immissionsituation für das angrenzende allgemeine Wohngebiet hierdurch nicht verschlechtert.
- 13. Im Bereich der ehemaligen Rieselfelder (gesamter Planbereich nordöstlich der Brockwiesenstraße) ist die Nutzung des anstehenden Grundwassers unzulässig.
- 14. Auf der mit gekennzeichneten Flächen dürfen die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume keine nach Süden zur vorhandenen Baunternehmung orientierten Fenster aufzeigen. Dieses gilt nur im mit gekennzeichneten Bereich, hier aber auch im Dachgeschoss.
- 15. Innerhalb des Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" sind insgesamt max 1000 m² VK zulässig (VK = Verkaufsfläche):
 - 1. Lebensmittelmarkt/ Frischemarkt max. 800 m² VK
 - 2. Getränkemarkt max. 200 m² VK
 - 3. Büro- u. Verwaltungsgebäude, Dienstleistungen max. 120 m² Grundfläche
 - 4. Wohnungen max. 100 m² nur im Dachgeschoss
- 16. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1a)BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (einschließlich der mit K5 + K6 gekennzeichneten Flächen und des Flurstückes 69 südlich der Brockwiesenstraße), sowie die darauf gemäß Grünordnungsplan auszuführenden Maßnahmen sind den im Bebauungsplan festgesetzten neuen Bauflächen bzw. neuen Straßen als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. In dem entsprechenden Zuordnungsplan ist dargestellt, auf welchen Flächen ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird, welche Flächen bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes als bebaubar galten bzw. bereits bebaut waren und auf welchen Flächen der erforderliche Ausgleich realisiert wird.

Hinweise

- zur Durchführung von Bauvorhaben für Bauherinnen/ Bauherren, Entwurfsverfasserinnen/ Entwurfsverfasser bzw. die Baugenehmigungsbehörde.
- a) Die mit Kampfmitteln beeinflussten Flächen innerhalb des Planbereiches sind vor einer baulichen Inanspruchnahme durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe abzusuchen und bei Ramm- und Bohrarbeiten vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchzuführen. Im Aufhebungsbereich sind einzelne Bombardierungen festgestellt worden. Daher ist hier die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpMiBesNRW)-Baugrundergriffe anzuwenden. Eine Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe kann grundsätzlich nur über den Fachdienst Recht und Ordnung (Tel.: 05451/942910) der Stadt Ibbenbüren erfolgen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- b) Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
- c) Auf die Möglichkeit des Gebrauches von Niederschlagswasser, z. B. für die Gartenbewässerung (Regentonne, Zisterne) wird hingewiesen.
- d) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Telefon (0251) 2105-252, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DsMG).
- e) Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstaugebiete sind öffentliche Kanäle in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschichtes oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. Auf die Satzung der Stadt über die Entwässerung der Grundstücke vom 27. September 1993 wird hingewiesen.
- f) 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.
- g) Bezüglich der erforderlichen Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßensetzen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau" und außerdem bei allen weiteren Planungen die Anweisung zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) der RWE Westfalen-Weser-Ems AG und der RWE Rhein-Ruhr AG zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) m.W.v. 01.08.2014

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878)

Planzieneverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133)

Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

- Allgemeine Wohngebiete
 - Allgemeine Wohngebiete (siehe text. Fests. Nr. 8)
 - Sondergebiet
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier Fuß- und Radweg
 - Verkehrsgrün
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ausfahrt
 - Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung in Höhe von 0,80 m bis 2,50 m freizuhalten
 - Trafo - Station
 - Erdgas - Regelschrank
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (unterirdisch)
 - Schutzstreifen - beidseitig
 - öffentliche Grünflächen/ Parkanlagen
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Erhaltungsgebot für Bäume
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Umgrenzung der Fläche mit Kampfmittelbeeinflussung (siehe Hinweis a)
 - Flächen, auf denen gemäß § 14 (1) S.3 BauNVO jegliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen ausgeschlossen sind. (s. text. Fests. Nr. 6)
 - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (siehe text. Fests. Nr. 14)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Aufhebungsbereiches
- Nachrichtliche Darstellungen:
- offenes Gewässer
 - Nr.1470 Kennzeichnung des Gewässers
 - Fließrichtung
 - Böschung
 - Fuß- und Radwegeverbindungen
 - voraussichtliche Höhe der fertigen Erschließungsstraße über NHN (Normalhöhennull)

ibb Der Bürgermeister
 Fachdienst Stadtplanung
 Alte Münsterstraße 16 49477 Ibbenbüren
 Telefon (0 54 51) 9 31-1 97 - Telefax (0 54 51) 9 31-1 98

Steggemann
 Planetwurf
 Thater/ Egbert
 gezeichnet
 150
 Flur
 1 : 1.000
 Maßstab
 Nov. 2014
 Datum
 J:\ibbenbuere\projekte\bauplan\93\CAD\000\plan\planrecht\planrecht.dwg
 Datei
rechtskräftig

Bebauungsplan Nr. 93 "In den Brockwiesen"

2. Änderung und 2. Teilaufhebung

Norden
Fachdienst Stadtplanung
 i.A. gez. Manteuffel

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 12.12.2014 gemäß § 2(1) BauGB beschlossen für den Bebauungsplan eine Änderungsverfahren durchzuführen

gez. Dr. Schrameyer
 Bürgermeister

Entwurf mit Begründung einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen vom 27.05.2015 bis 26.06.2015

Der Bürgermeister
 i.V.
 gez. Stedler
 Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3(2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 02.09.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Dr. Schrameyer
 Bürgermeister

gez. Ahmann
 Schriftführer

Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans und Auslegung des Plans einschließlich Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung gemäß §10(3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 21.11.2015

gez. Dr. Schrameyer
 Bürgermeister