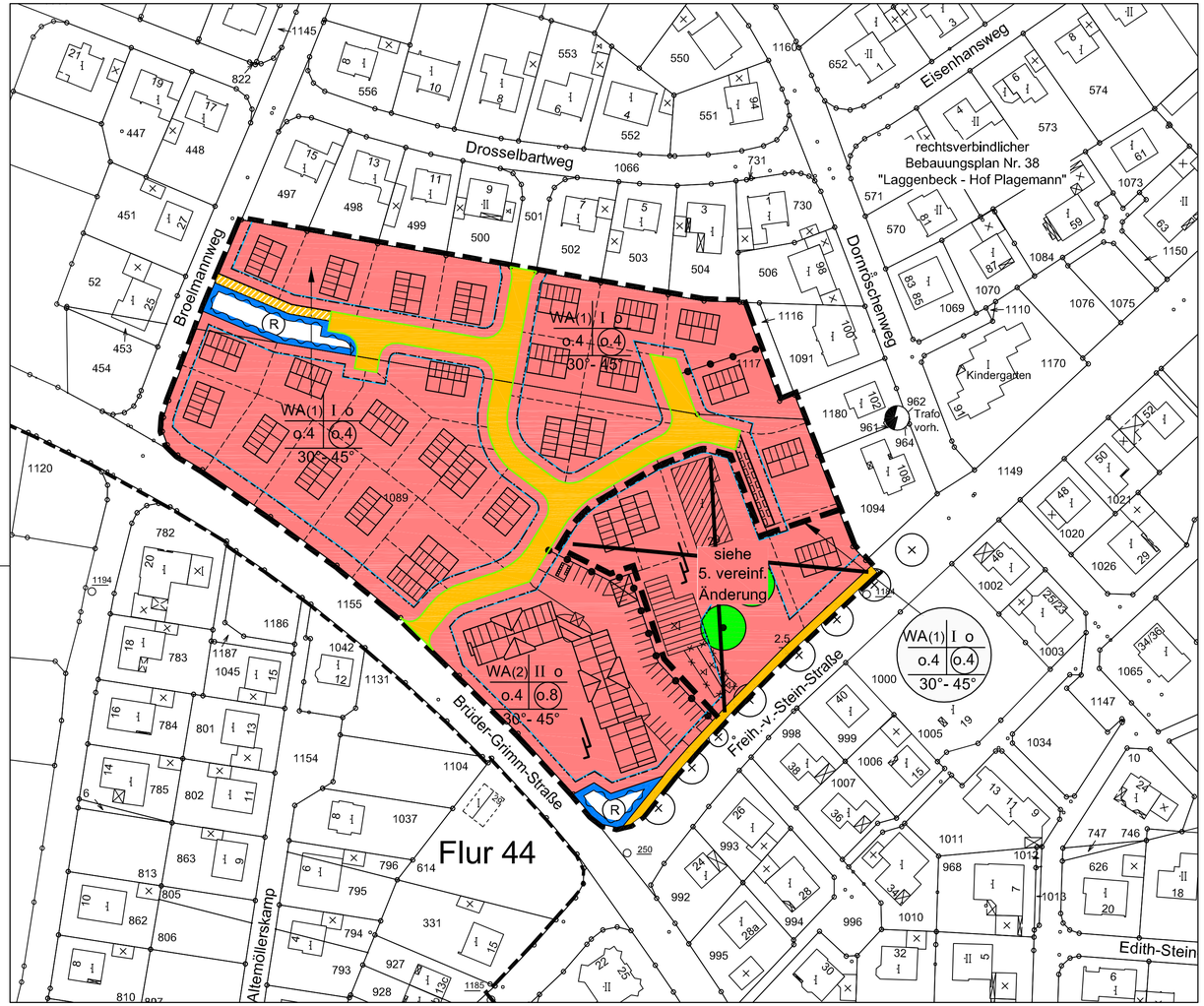


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- o.4 — Grundflächenzahl
- o.8 — Geschoßflächenzahl
- I bzw. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — Offene Bauweise
- Stellung baulicher Anlagen (Richtung der Hauptgebäudeaußenwände)
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier Rad-/Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- (R) — Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger (Regen-/ Schmutzwasserkanal)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG V. BODEN, NATUR, LANDSCHAFT, PFLANZ- U. ERHALTUNGSGEBOTE

- Erhaltungsgebot für Einzelbäume

FESTSETZUNGEN gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

z.B.30°- 45° Dachneigung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorhandene Wohn-/ Wirtschaftsgebäude
- abzubrechende Gebäude
- Vorgeschlagene Gebäude
- Flurgrenze
- 123 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Leitung unterirdisch
- E — Elektrizität
- W — Wasser
- G — Gas
- x — vorhandene Einzelbäume

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).
3. **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259).
5. **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96).
6. **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 2 des Gesetzes vom 04.05.2003 (GV NRW S. 259).

Stand: November 2004

A) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche mit einem seitlichen Abstand von 1 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsflächen zulässig.
2. Innerhalb des mit WA(1) festgesetzten Bereiches sind pro Einzelgebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Pro Haushälfte bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist nur eine Wohneinheit zulässig.
3. Innerhalb des mit WA(2) festgesetzten Bereiches sind zu mindestens 70 % nur solche Vorhaben zulässig, die dem Altenwohnen dienen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 8 BauGB).
   Für diesen Bereich ist abweichend von der offenen Bauweise die Überschreitung der in § 22 Abs. 2 BauNVO genannten Gebäudelänge von 50,00 m allgemein zulässig.
4. Innerhalb des Plangebietes kann die festgesetzte Geschosszahl bei Wohngebäuden um ein Geschoss überschritten werden, wenn es im Dachraum errichtet wird und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der Gestaltungsvorschriften eingehalten werden.

B) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

1. Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossbodens wird mit max. 0,5 m, bezogen auf die zugehörige Erschließungsstraße, festgesetzt.
2. Die Traufhöhe (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf innerhalb der mit I-geschossig festgesetzten Bereiche max. 4,50 m und innerhalb der mit II-geschossig festgesetzten Bereiche max. 7,00 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens liegen.
3. Innerhalb des Plangebietes sind nur Gebäude mit geneigten Dächern von mind. 30° bis max. 45° Dachneigung zulässig.
   Garagen und Nebenanlagen sind von der Festsetzung zur Dachneigung ausgenommen.

C) Hinweise für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren:

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251 / 2105-252), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
2. Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
3. Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gemäß § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 BauO NW zu beachten.
4. Je Wohneinheit (WE) sind innerhalb der mit WA(1) festgesetzten Bereiche mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken nachzuweisen, dies entspricht bei
   1 WE >= 2,0 Stellplätze
   2 WE >= 3,0 Stellplätze
5. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regenwasser, Zisterne) wird hingewiesen.
6. Der Planbereich liegt innerhalb der Fläche, unter der der Bergbau umgeht. Auf eine zeichnerische Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Neubauten bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit den Steinkohlenbergwerken Ibbenbüren, z.Z. DSK Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen.
7. Im Bereich des abzubrechenden Gebäudes auf der ehemaligen Hofstelle Böckmann/ Remke sind Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt worden.
   Auf eine Kennzeichnung im Plan kann verzichtet werden, da die Sanierung der festgestellten Belastung unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt abgeschlossen ist.
   Mit Schreiben vom 04.11.2004 teilt der Kreis Steinfurt mit, dass der angefallene verunreinigte Boden und Bauschutt ordnungsgemäß entsorgt und einer zukünftigen wohnbaulichen Nutzung nichts mehr entgegen steht.

Hinweis:
"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, Rathaus, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden."

Beschluss des Rates vom 19. September 2012

Veröffentlicht in der IVZ am 29. September 2012

ibb Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

gez.
Steingröver

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

gez. Garmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 30.06.2004 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

gez. Steingröver
Bürgermeister

Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 29.12.2004 bis 28.01.2005 öffentlich ausgelegen

Der Bürgermeister
i.V. gez. Siedler
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 02.03.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

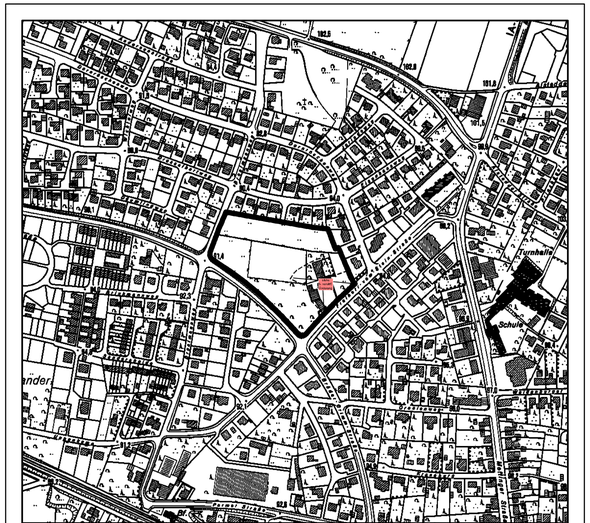
gez. Steingröver
Bürgermeister

gez. Ahmann
Schriftführer

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und Auslegung des Plans einschließlich Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 05.03.2005

gez. Steingröver
Bürgermeister

STADT IBBENBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
"Laggenbeck - Hof Plagemann"
3. Änderung



3712/09

MAßSTAB	1:1000		RECHTSVERBINDLICH
DATUM	11.11.2004	NORD	Fachdienst Stadtplanung
			gez. Thiele

BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplanerin • S 588 — Architektin • 49477 Ibbenbüren • A 16483