

## 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, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise

Stellung baulicher Anlagen (Richtung der Hauptgebäudeaußenwände)

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

#### VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

#### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

Vorgeschlagene Gebäude

abzubrechende Gebäude

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorhandene Einzelbäume

Für den Bereich der 5. vereinfachten Änderung gelten ausschließlich nachstehende Festsetzungen und Hinweise:

#### A) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

- 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.
- 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.

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

- Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossbodens wird mit max. 0,5 m, bezogen auf die zugehörige Erschließungsstraße, festgesetzt.
- Innerhalb des Änderungsbereiches sind die Hauptgebäude mit einem 45° geneigten Dach in Verbindung mit einer max. Traufhöhe von 4,25 m und einer max. Firsthöhe von 8,00 m oder/und mit einem begrünten Flachdach in Verbindung mit einer max. Gebäudehöhe von 6,25 m auszuführen. Die Trauf-, First- und Gebäudehöhe wird gemessen ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis Oberkante Dachhaut ( gemessen am jeweils höchsten Punkt).

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

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

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- 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).
- Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- 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).
- 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 2 des Gesetzes vom 16.11.2004 (GV NRW S. 644).

## VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf zur Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) öffentlich ausgelegen vom 08.01.2007 bis 07.02.2007.

Bürgermeister  
i. V. gez. Siedler  
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 21.03.2007 die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Steingröver  
Bürgermeister

gez. Ahmann  
Schriftführer

Satzungsbeschluss der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und Auslegung des Plans einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 28.03.2007.

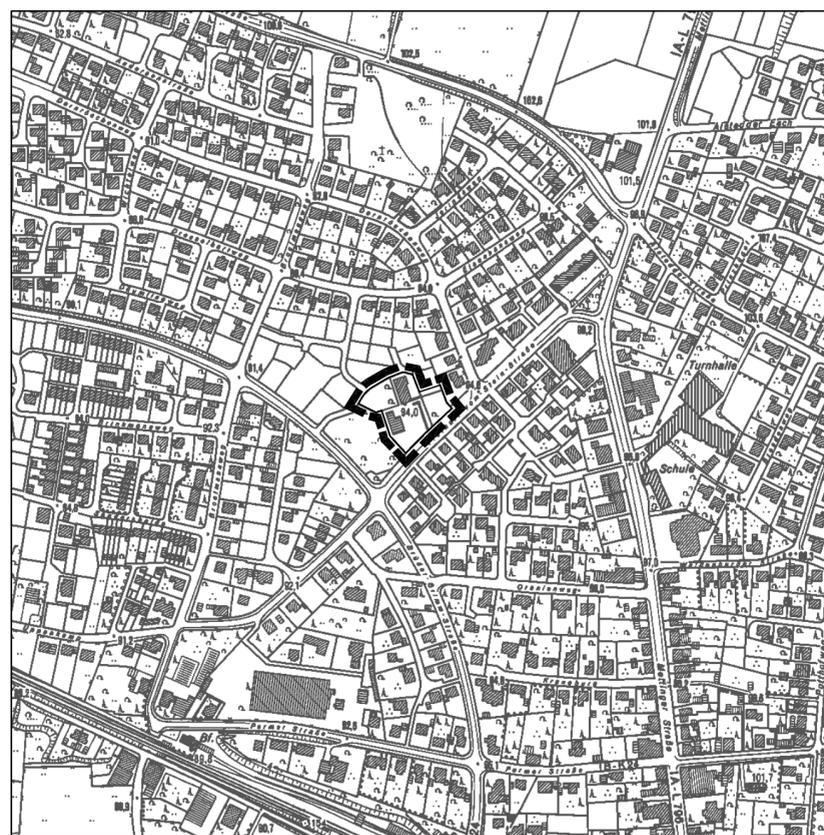
gez. Steingröver  
Bürgermeister

# STADT IBBENBÜREN

## Bebauungsplan Nr.38

### "Laggenbeck - Hof Plagemann"

### 5. vereinfachte Änderung



MAßSTAB 1:1000

DATUM 24.11.2006

J:\daten\autocad\stadsplan\38\38 CAD\38\38\_5vae-rechtskräftig.dwg

NORD

**RECHTSKRÄFTIG**

Fachdienst Stadtplanung

gez. Thiele

**BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplanerin • Architektin • 49479 Ibbenbüren S 90588 A 16483**