Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO. Ausnahmsweise können sonstige, nichtstörende Gewerbebetriebe zugelassen werden, andere Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind unzulässig

2 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB pro Einzelhaus nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (Doppelhaus = 2 Einzelhäuser)

3 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagenanlagen, Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 im WA1, bzw. 0,6 im WA2 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO)

Überbaubare Flächen

4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sie haben dann jedoch folgende seitliche Abstände einzuhalten: gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen 0,50 m, gegenüber öffentlichen Grünflächen 3,0 m

Erschließung

5 In dem mit Zu- und Ausfahrtsverbot gekennzeichneten Bereich entlang der Alstedder Straße, sowie der K24n sind Zu- und Ausfahrten der angrenzenden Grundstücke unzulässig (§ 9 (1) 11 BauGB)

Immissionsschutz

6 In den Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind, werden aus Gründen des Schallschutzes folgende Maßnahmen vorgeschrieben

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Wohngebäuden sind die erforderliche Schalldämm-Maße (erf. R' w res) von 35 dB (A), Fenster der Schallschutzklasse 2, durch die Außenbauteile (Wand, Fenster, Lüftung etc.) einzuhalten

Bei Schlaf-/Individualräumen sind im Bereich A auf der Nordseite, im Bereich B und C auf der West- und Südseite schalldämmende Lüftungseinrichtungen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern oder eine kontrollierte Lüftung einzubauen

Desweiteren dürfen im Bereich B bei Aufenthaltsräume, deren Fußboden mehr als 5,00 m über OKFF Erdgeschoß (im Eingangsbereich liegt), nach Westen gerichtete Fenster nur in der Schallschutzklasse 3 ausgeführt werden.

Von den o. g. Auflagen sind Ausnahmen zulässig, wenn der Schallschutz auf andere Weise durch Nachweis Nachweis sichergestellt wird

Pflanz-und Erhaltungsgebote

7 Im Plangebiet ist mindestens je angefangene 250 qm Grundstücksfläche im
WA1 ein mittelgroßer, heimischer Laubbaum,
im WA2 ein kleinkronger, heimischer Laubbaum mit arttypisch erreichbarer Wuchshöhe von maximal 6,00 m anzupflanzen und zu erhalten

8 Auf privaten Stellplatzanlagen gemäß § 51 BauO NW mit mehr als 3 Stellplätzen ist mindestens je 4 Stellplätze im
WA1 ein großkronger Laubbaum,
im WA2 ein Laubbaum mit arttypisch erreichbarer Wachstumshöhe von 9 m,
zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

9 In den Flächen mit Pflanzgeboten sind vollflächig einheimische, standortgerechte Hecken, Büsche und Bäume anzupflanzen und zu unterhalten

10 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist je 80 qm Fläche ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten

11 Die mit Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) 25b BauGB belegten Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neupflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen zu ersetzen.

Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

12 In dem Renaturierungsgebiet "Tallage" sind die vorhandenen Biotope in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zu schützen und zu ergänzen. Herden sind Gehölzanpflanzungen, Teiche und feuchte Wiesen insbesondere als Amphibienbiotope anzulegen.
Eine Regenwasserrückhaltung erfolgt innerhalb der Fläche als natürliches Feuchtbiotop

13 In der Ruderalfläche "Baumgruppe" sind die vorhandenen Baumbestände zu erhalten und durch begleitende Anpflanzungen und Maßnahmen als Nist- und Futterbereich für die Avifauna zu stärken

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

1 Die Hauptdächer der Gebäude sind entsprechend der festgesetzten Firstrichtung (+15° Richtungsabweichung) auszurichten

2 Die Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKFF) im Eingangsbereich, maximal 10,00 m betragen

3 Einfriedungen an öffentlichen Straßen- und Grünflächen dürfen maximal 80 cm über Geländekante hoch sein, pflanzliche Einfriedungen (Hecken u. ä.) bleiben hiervon ausgenommen

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) gilt folgendes

4 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Eingangsbereich wird auf maximal 0,30 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgelegt

5 Die Hauptdächer der Gebäude sind mit einer Dachneigung von 35° bis 55° auszubilden

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) gilt folgendes

6 Die Hauptdächer der Gebäude sind mit einer Dachneigung von 8° bis 35° auszubilden

Hinweise

1 Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundeigentümer auszuführen

2 Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z. B. für die Gartenbewässerung (Regenwasser, Zisternen) wird hingewiesen. Eine technische Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich

3 Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsmöglichkeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden

4 Bei Bodeneingriffen könne Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-2521, unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 DSchG)

5 Es wird der Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage in Wohngebäuden aus Gründen des Wärme- und Schallschutzes empfohlen

6 Für die Anordnung und Gestaltung von Freisitzen, Terrassen u. ä. wird empfohlen, die Lärmimmissionen zu berücksichtigen, z. B. in Form von Gartenmauern, Stellung der Garagen usw

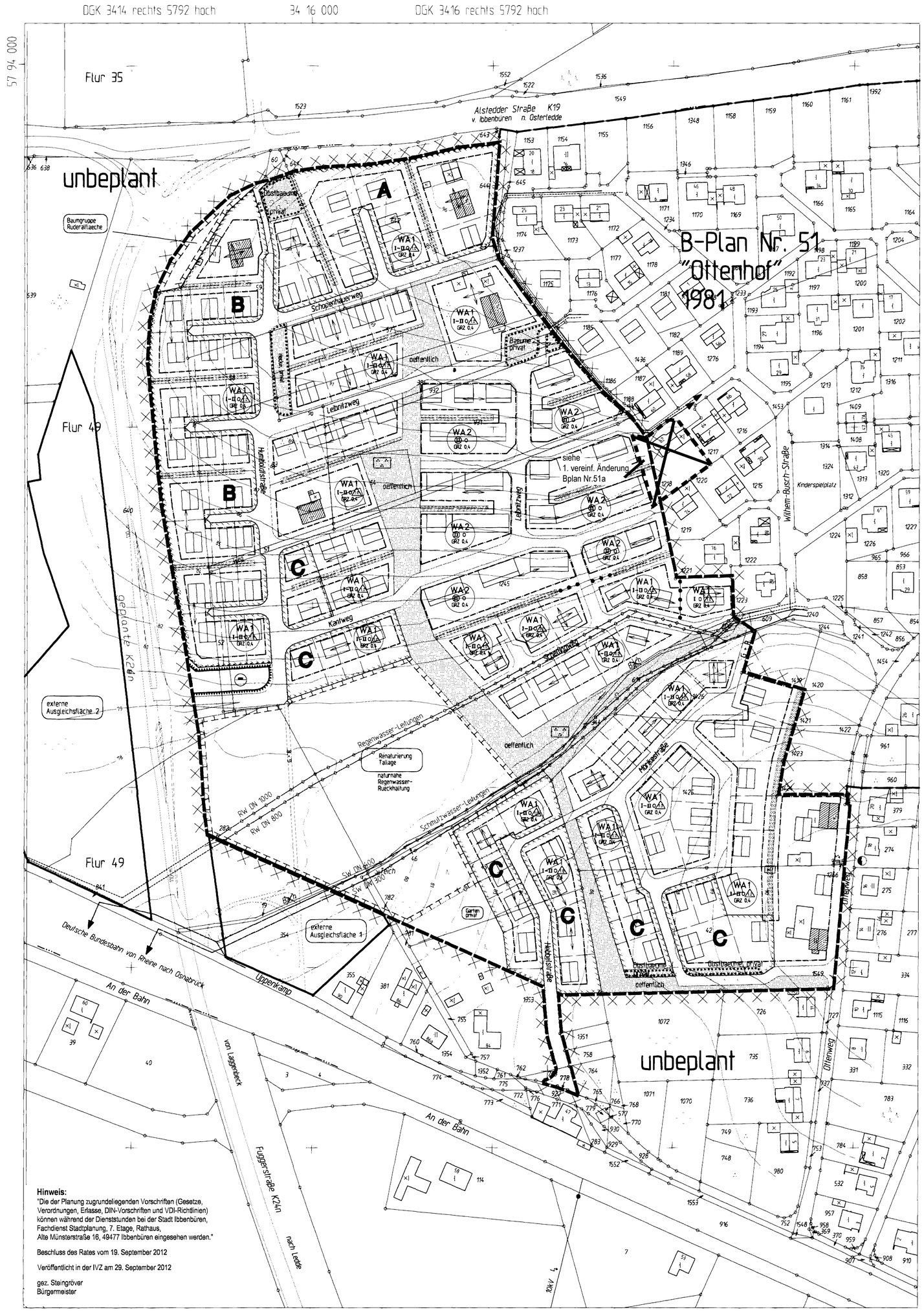
7 In den Pflanzgeboten für Hecken, Büsche und Bäume sind vorzugsweise folgende Pflanzen zu verwenden:
Feldahorn, Spitzahorn, Waldhasel, Hasel, Schneeball, Pfaffenhütchen, Gemeine Weißdorn, Hainbuche als Hecke, Stieleiche, Mehlbeere, Gemeine Eberesche, Brombeere, Hundsrose, Wildrose, Weißdornarten, Erle, Holunder, Schlehe, Salweide, Eiche, Wildobstbäume

Im WA2 sollen Laubbäume gegenüber Südfassaden (auch auf Nachbargrundstücken) einen Abstand von mindestens der 1,5-fachen arttypisch erreichbaren Baumhöhe einhalten

8 Die internen und externen Renaturierungsflächen werden kommunal in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde hergerichtet und unterhalten

9 Aufgrund der besonderen Sonnenlage weiter Teile des Baugebietes wird empfohlen, das Angebot der Solarenergie bei der baulichen und haustechnischen Konzeption zu berücksichtigen und damit sowohl passiv, als auch aktiv zu nutzen

10 Neubebauung bzw. Änderungen an vorhandenen Bauwerken sind frühzeitig vor Planungsbeginn mit dem Steinkohlebergwerk Ibbenbüren, z. Z. Preussag Anthrazit GmbH, zu beraten und abzustimmen



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

gez. Steingröver
Bürgermeister

Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB

Planzeichenerläuterung

Art der baulichen Nutzung

- WA1 — Allgemeines Wohngebiet mit der Fußnote 1 siehe Textliche Festsetzungen
- WA2 — Allgemeines Wohngebiet mit der Fußnote 2 siehe Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl z. B. 0,4
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen

- o — Offene Bauweise gem. BauNVO
- E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- G + R — Öffentliche Verkehrsflächen, Geh- und Radweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch

Grünflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- privat — Private Nutzung

Flächen für Aufschüttungen

- Flächen für Aufschüttungen

Flächen zur Entwicklung von Natur, Pflanz-und Erhaltungsgebote

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe Textliche Festsetzungen
- Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- A — Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, s. Textliche Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Hauptfirstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen
- Übergreifende Festsetzungen

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Flurgrenze
- 438 — vorh. Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Vorgeschlagene Baugrundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Wohngebäude
- Fläche für Versorgungsanlage, vorhandene Trafostation
- Koordinatenkreuze, Abstand 100 m
- vorhandene Leitung, unterirdisch
- Waldflächen
- vorhandene Bebauungsplangrenze
- Höhenlinie mit Höhenangabe über NN
- Sichtdreiecke an der Kreisstraße 24n freizuhalten von Sichtbehinderungen, s. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geänd. d. Gesetz v. 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), mit Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. d. Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3 Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

4 Gemeindeverordnung NW (GO NW) in der Neufassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2033) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW S. 458)

5 Landesbauordnung NW (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)

6 Landeswassergesetz NW (LWG) in der Fassung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926)

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

Ibbenbüren, den

gez. Wiemerslage

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vom Rat der Stadt Ibbenbüren ist gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen worden am 22.10.1998

Ibbenbüren, den 22.10.1998

gez. Bolsman
Der Bürgermeister

Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 09.12.1998 bis 11.01.1999

Ibbenbüren, den 11.01.1999

Der Bürgermeister

gez. Michels
i. V. Stadtbaurat

Vom Rat der Stadt Ibbenbüren gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen am 10.06.1999

Ibbenbüren, den 10.06.1999

gez. Bolsman
Der Bürgermeister

gez. Ahmann
Schriftführer(in)

Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes und Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB bekanntgemacht am 04.01.2000

Ibbenbüren, den 04.01.2000

gez. Lohmann

Der Bürgermeister

ibb

Stadt Ibbenbüren

Bebauungsplan Nr. 51a "Ottenhof West"

TIMM-OSTENDORF
FREIE ARCHITEKTEN
UND STADTPLANER
RHEINER STR. 46
POSTFACH 1124
48269 EMSDETTEN
TEL.02572-952152

Planzeichnung im Maßstab 1:1000
Satzung - Stand 01. März 1999*

50 m