

A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Abstand von 3 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes sind je Einzelgebäude nicht mehr als 2 Wohnungen **und je Doppelhaushälfte nicht mehr als 1 Wohnung** zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes ist an den Fassaden entsprechend den Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz folgendes resultierendes Schalldämmmaß erf. R'w_{ges} durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung etc.) von Wohn-/ Aufenthaltsräumen und Schlafräumen einzuhalten.
 erf. R'w_{res.} >= 35 dB für die Nordost- und Nordwestseite innerhalb des gekennzeichneten Bereiches 
 erf. R'w_{res.} >= 30 dB für die Südwest- und Südostseite innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sowie für alle übrigen Fassaden innerhalb des Planbereiches 

- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen:**
 Im gesamten Bereich des Baugebietes sind im Zusammenhang mit Schlafräumen schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen bzw. Schlafräume an diese Gebäudeseiten zu orientieren.
- Zusätzlich dürfen innerhalb des gekennzeichneten Bereiches  auf der Nordost- und Nordwestseite oberhalb des Erdgeschosses keine Aufenthaltsräume angeordnet werden.
- Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung sind die Böschungen mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (z.B. Birke, Vogelbeere, Salweide) im Abstand von 1,0 m x 1,0 m zu bepflanzen. Zu den Grundgrundstücken sind am Böschungsfuß des Lärmschutzwalles Stieleichen als Hochstämme, 2mal verpflanzt mit Ballen in 5 Gruppen zu je 3 oder 5 Stück in einem Abstand von 5 - 8 m zueinander zu pflanzen. Die Wallbepflanzung ist mit z.B. Schwarzerle, Sandbirke, Besenginster, Weißdorn, Schlehe, Zitterpappel, Salweide, Brombeere, Kreuzdorn mit einem Pflanzabstand von 1,0 m (in der Reihe) x 1,5 m (zwischen den Reihen) durchzuführen.
 - Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung sind die Grünflächen im Übergang zum westlich angrenzenden Wald als Waldrandpflanzung auszuführen. Ausgehend von den Wohngrundstücken ist die Pflanzung mehrstufig aufgebracht mit Sträuchern als da sind z.B. Weißdorn, Schlehe, Feldbaum, Hasel, Holunder, Wildrose und Brombeere und zum Wald hin verstärkt mit Bäumen wie Vogelbeere, Birke, Hainbuche Vogelkirsche und Eiche mit einem Pflanzabstand von 2,0 m x 2,0 m auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
- Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

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

- Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,50 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße festgesetzt.
- Die Traufe des Hauptdaches (traufseitige Schnittlinie der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf max. 1,30 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Traufhöhe) sowie Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Traufhöhe (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt.
- Die Firsthöhe darf innerhalb des Planbereiches max. 10,00 m, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden betragen.
- Dachausbauten/-gauben sind zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/ Ausbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Traufhöhe betragen.
- Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Hiervon sind offene Garagen (überdachte Stellplätze) in Holzkonstruktion ausgenommen.
- Garagen und massive Nebengebäude sind, soweit sie nicht mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers ausgeführt werden, mit einem Flachdach zu versehen.
- Wintergärten, Gewächs- und Gartenhäuser und ähnliche Gebäude sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen.

C) Hinweise und Auflagen 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, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und § 16 DSchG).
- Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernwärmanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG, Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG u 44 BauO NW zu beachten.
- Die Durchführungen aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. 0251 / 7795140 Technische Einsatzleitung (von 8.00 bis 9.00 Uhr) 0251 / 4112605 nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden
- Je Wohneinheit (WE) sind mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken nachzuweisen, dies entspricht bei 1 WE >= 2,0 Stellplätze ; 2 WE >= 3,0 Stellplätze
- Eine Grundwasserentnahme/-nutzung darf nur mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt erfolgen
- Die Bodenschutz / Abfallwirtschaftsbehörde beim Kreis Steinfurt ist über Erdarbeiten im Bereich, die als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist zu informieren und im Baugenehmigungsverfahren für die Errichtung des Lärmschutzwalles zu beteiligen.
- Unter Berücksichtigung von Lärmpegelspitzen wird den Bauherren empfohlen, ein resultierendes Schalldämmmaß erf. R'w_{ges}, welches 5 dB über den Mindestanforderungen gemäß textlicher Festsetzung Absatz A Ziffer 3 hinausgeht, auszuführen.

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



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	PRIVATE GRÜNLÄCHEN
 Allgemeines Wohngebiet	 Anpflanzungen (siehe textl. Festsetzungen)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
0,3 Grundflächenzahl	 Flächen für Aufschüttungen
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besonderer bauliche Vorkehrungen zum passiven Schallschutz erforderlich sind (siehe textl. Festsetzungen)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Nur Einzelhäuser zulässig	 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung
 Baugrenze	
 Überbaubare Grundstücksfläche	
VERKEHRSFLÄCHEN	
 Straßenverkehrsflächen	
 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen	
 Straßenbegrenzungslinie	

FESTSETZUNGEN GEM § 9(4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BauO NW

z.B. 30° - 45° Dachneigung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 Vorhandene Wohn-/ Wirtschaftsgebäude	 Flurgrenze
 Vorgeschlagenes Gebäude	 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 Umgrenzung bzw. Kennzeichnung der Lage von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850).
- Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256/ SGV. NRW 232), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439/ SGV. NRW 2129).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 (GV NRW S. 160).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 707).

VERFAHRENSVERMERKE

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

gez. Dr. Wiemerslage / Barenkamp
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vom Rat der Stadt Ibbenbüren ist gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen worden am 23.02.2000

gez. Lohmann
 Bürgermeister

Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgeteilt
 vom 30.04.2003 bis 30.05.2003

Bürgermeister
 i. V.
 gez. Michels
 Stadtbaurat

Vom Rat der Stadt Ibbenbüren gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen am 13.11.2003.
 Die mit  gekennzeichneten Eintragungen (Änderung nach öffentlicher Auslegung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

gez. Lohmann
 Bürgermeister

gez. Ahmann
 Schriftführer

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und Auslegung des Bebauungsplans einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB bekanntgemacht am

Bürgermeister

**STADT
 IBBENBÜREN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 73
 "PÜSELBÜREN - AM RING"
 1. ERGÄNZUNG**

