



**Zeichenerklärung** - gemäß § 9 BauGB -

- WA Allgemeine Wohngebiete (WA\* siehe textl. Fests. Nr. 4)
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- nur Einzelhäuser zulässig

Gemäß § 9 (1) 6 BauGB sind Einzelhäuser nur mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Ibbenbüren
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (hier: Lärm)
- Schallschutzbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

**Ergänzende Planzeichen für des Teilbereich des Ursprungsplanes**

- FH Firsthöhe als Höchstmaß in Metern bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsanlage
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Gemäß § 9 (1) 6 BauGB sind Einzelhäuser nur mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Doppelhäuser gelten bzgl. der Wohnungen als 2 Einzelhäuser.

- V Verkehrsgrün
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (hier für Anlagen und Vorkehrungen an Terrassen, Freisitzen ect. bei Sichtbeziehung zur Autobahn A 30)

- Grenze des Bebauungsplanes Nr. 83 "Rosenstraße - Süd"

Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

- Hauptfirstrichtung
- Nachrichtliche Darstellungen :
  - vorgeschlagene Grundstückstellung

**Textliche Festsetzungen (für den Änderungsbereich)**

- gemäß § 9 Abs.1 u.4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW -

1. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (hier WA\* und WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
2. Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO sind in WA außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, dann aber mit einem seitlichen begrünter Abstand zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen von mindestens 0,5 m.
3. Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO sind in dem mit WA\* festgesetzten Bereich nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
4. In dem mit WA\* gekennzeichneten Bereich sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

**Immissionsschutz**

Bei den gekennzeichneten Flächen A-C müssen bei der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster der nachfolgend genannten Schallschutzklassen eingebaut werden.

Bereich	Schallschutzklasse
A	3 für Fenster mit Sichtbeziehung zur Ibbenbürener Straße 2 für Fenster bei den der Ibbenbürener Straße abgewandten Fenstern
B	2 an allen Fronten der Wohnhäuser
C	3 für Fenster an den Süd- und Westseiten (nur im Ursprungsplan) 2 für Fenster an den Nord- und Ostseiten

**Textliche Festsetzung für den Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes**

1. Zum Straßenraum hin sind außerhalb der überbaubaren Flächen keine Garagen gem. § 12 BauNVO zulässig.

**Hinweise:**

Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen:

- Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regenwasser, Zisterne) wird hingewiesen.
- Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauenebene des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussteilung. Auf die Satzung der Stadt über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.
- Bei Bodeneingriffen können 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, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/ 2105-252), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DschG).
- Die Durchführung 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. 02331/6927-3885 Technische Einsatzleitung (Mo., Di. 7:30-16:15, Mi.-Fr. 7:30-15:45) 02931/82-2281 nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden
- 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.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Ibbenbüren, Telefon 05451/58 30 54, ist nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018 ff)
- BauNutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514)
- Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644)
- 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 11.12.2007 (GV NRW S. 708)

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

**ibb** stad Ibbenbüren  
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

Henckens-Kratzsch  
Planentwurf  
Egbert  
gezeichnet  
46, 83  
Flur  
1 : 1.000  
Maßstab  
Mai 2009  
Datum  
J:\Daten\Autocad\projekte\2009\CAD\003\bae-rechtskräftig.dwg  
Datei  
**rechtkräftig**

**1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 83 "Rosenstraße-Süd" - gem. § 13a -**

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 30.04.2009 beschlossen für den Bebauungsplan ein Änderungsverfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen.  
gez. Steingröver  
Bürgermeister

Entwurf mit Begründung hat gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB öffentlich auslegen vom 24.07.2009 bis 24.08.2009  
Der Bürgermeister  
i.V.  
gez. Stedler  
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 16.09.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
gez. Steingröver  
Bürgermeister  
gez. Ahmann  
Schriftführer

Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 22.09.2009  
gez. Steingröver  
Bürgermeister

Norden  
Fachdienst  
Stadtplanung  
i.A. gez. Manteuffel