

# Bebauungsplan Nr. 121 "Lessingstraße"



**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

## Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet  
siehe Textliche Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung**  
**GRZ 0,3** Grundflächenzahl: z.B. 0,3  
**II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß  
**max. 2 Wflg.** Zahl der max. zulässigen Wohnungen je Einzelhaus
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen**  
**O** Offene Bauweise **△** nur Einzel- u. Doppelhäuser  
siehe Textliche Festsetzungen  
**B** Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
**S** Straßenbegrenzungslinien  
**G + R** Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
**G + R** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg  
**○** Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**  
**■** Grünfläche  
**●** Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
**○** Erhaltung von Bäumen  
**○** Erhaltung von Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**  
**—** Grenze des Bebauungsplanes  
**~** Abstandmaß, paralleles Abstandmaß  
**—** Abgrenzung unterschiedlicher Zahl zulässiger Wohneinheiten  
**○** Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
**→** übergreifende Festsetzungen
- Fl max. 10,00 m maximale First-/Gebäudehöhe

## Bestandsdarstellungen Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- ▬** vorhandene Wohngebäude, Zahl der Vollgeschosse  
**▬** vorhandene Wirtschaftsgebäude, Garagen  
**456** vorh. Flurstücksgrenze, Flurstücksnr.  
**○** erhaltenswerte Gehölze gem. Aufmaß  
**○** nicht erhaltenswerte Gartengehölze  
**⊗** erhaltenswerte, aber voraussichtlich zu entfernende Gehölze

## Rechtsgrundlagen

- in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung
- Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S.439 / SGV NRW 2129).
  - 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 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96).
  - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV NRW S. 254).

## Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 a) Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in **Allgemeinen Wohngebieten** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.  
 b) In den Allgemeinen Wohngebieten darf die **zulässige Grundfläche** durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 25% überschritten werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**  
 Die angegebenen Wohneinheiten je Gebäude sind nur in **Einzelhäusern** erlaubt. Bei Wohngebäuden in Form einer Doppelhaushälfte sind generell nur 2 Wohneinheiten je Gebäude, bei Hausgruppen nur 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig.
- Bauweise**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten ist die offene Bauweise nur für **Einzel- oder Doppelhäuser** vorgesehen. Desweiteren dürfen in den Baufeldern, in denen max. 6 Wohneinheiten je Einzelhaus erlaubt sind, auch **Hausgruppen** errichtet werden, wenn die Hausgruppe lediglich aus max. 4 Wohngebäuden besteht und die Länge der Hausgruppe insgesamt 25 m nicht überschreitet.
- Garagen und Nebenanlagen**  
 Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter der Beachtung folgender Einschränkungen:  
 a) Innerhalb der von **Bebauung freizuhaltenden Flächen** "Wurzelschutz" sowie in den Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind keine baulichen Anlagen zulässig; Einfriedungen sind in diesen Flächen als Maschendraht- oder Metallgitterzäune zulässig, sie müssen aber mit gebotener Rücksicht auf die Gehölze ausgeführt werden.  
 b) Zwischen geschlossenen sowie offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der **Zufahrtsseite** ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.  
 c) Zwischen öffentlichen Verkehrs-/Grünflächen und der **Längsseite** von geschlossenen sowie offenen Garagen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten (siehe auch Festsetzung Nr. 5 c).
- Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt**  
 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 a) In den Flächen mit **Pflanzhaltungsgeländen** sind die vorhandenen Gehölze, Hecken und Bäume zu erhalten und zu pflegen. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronenbereich sind unzulässig. Die gemäß Planzeichnung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei Abgang gleich zu ersetzen. (Siehe auch "Hirweise").  
 b) In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf den privaten Grundstücksflächen je 100 m<sup>2</sup> einer überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ein bodenständiger, heimischer, großkroniger **Laubbaum** fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
 c) In den Allgemeinen Wohngebieten sind **Längsseiten von Garagen**, offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrs-/Grünflächen weniger als 3,00 m beträgt, mit einer Hecke abzupflanzen oder ganzflächig mit einer Wandbepflanzung zu begrünen.

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

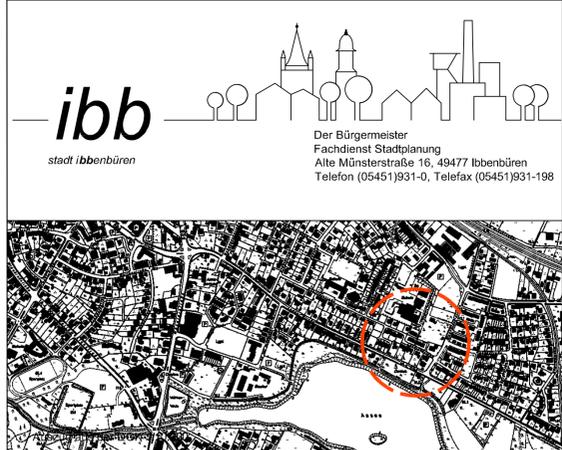
- Gestaltung der Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten**  
 a) Die festgesetzten **Gebäude- und Firsthöhen** dürfen nicht überschritten werden. Die Gebäude-/Firsthöhe ist definiert als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche (ggf. der Oberkante des Dachrandabschlusses) und der natürlichen Geländeoberfläche im geometrischen Mittelpunkt der Gebäude.  
 b) Soweit das Dach mit geneigten Dachflächen ausgebildet wird, sind **Dachaufbauten und -einschnitte** (z. B. Gauben, Giebel, Zwerchgiebel, Dachloggien) erst ab einer Dachneigung der Hauptdachfläche von 35° zulässig.  
 Die Gesamtlänge der von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufhöhe der zugehörigen Hauptdachfläche betragen. Der Ortsgangabstand von Dachaufbauten und -einschnitten muss mindestens ein Fünftel der Traufhöhe der zugehörigen Hauptdachfläche betragen.  
 c) **Geneigte Dächer** ab 20° Dachneigung sind mit Dachpfannen (Dachtonziegeln, Betondachsteinen) Schiefer oder Schindeln nicht glänzend einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren, Glasflächen und Dachaufbauten bleiben hiervon ausgenommen.  
 d) Bei **Doppelhäusern oder Hausgruppen** sind alle Hauptbaukörper mit einer einheitlichen Dachgestaltung zu versehen.
- Gestaltung der Einfriedungen**  
 a) **Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen** sind Einfriedungen nur als Hecken oder Trockenmauern zulässig, zur Sicherheit können Maschendraht- oder durchsichtige Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m eingezogen werden, entlang der Ledder Straße ist eine Höhe des Zaunes bis 1,80 m zulässig.  
 b) **Zur optischen Abschirmung** können Hecken unbegrenzt eingesetzt werden, solange die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.  
 c) **Abfallgefäße**, die außerhalb von geschlossenen Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Eingrünung, Einfassung etc. vor Einblick von Seiten der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geschützt werden.
- Mobilfunkantennen**  
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind ortsfeste **Mobilfunk-Antennenanlagen** unabhängig von ihren Abmessungen grundsätzlich nicht zulässig. CB-Funk- und Amateurfunk-Anlagen bleiben hiervon ausgenommen.

## Hinweise

- Bodendenkmale**  
 a) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.  
 b) Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§15 und 16DSchG).  
 c) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Schutz des Gehölzbestandes und der Einzelbäume**  
 Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traubereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronen- bereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.
- Lärmimmissionen**  
 In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Lärmimmissionen ausgehend von den Landesstraße 594 "Ledder Straße" zu erwarten.  
 a) Die Grundrisse der Wohnungen entlang der L. 594 sollten so gestaltet sein, dass notwendige Fenster/Raumlüftungseinrichtungen von Schlaf-/Individualräumen nicht nach Süden, sondern zu den lärmabgewandten Gebäudeselten ausgerichtet sind, oder es sollte eine kontrollierte Lüftung eingebaut werden.  
 b) In der Anordnung und Gestaltung von Freisitzen, Terrassen u. ä. wird empfohlen, die Lärmimmissionen von Süden zu berücksichtigen, z. B. durch die lärmabschirmende Wirkung von Gartenmauern, Stellung der Garagen und dgl.
- Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen**  
 Die Gestaltungen der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen liegenden Flächen haben lediglich hinweisenden Charakter. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau für die Wohnstraßen vorgesehen.
- Außenanlagengestaltung**  
 Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.
- Fernmeldewesen**  
 Dem Fernmeldeamt Münster, Ressort Produktion Technische Infrastruktur Münster, Dahlweg 112, 48153 Münster, Tel. (0800 330 6111), ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 3 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

## Verfahrensvermerke

- Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Vom Rat der Stadt Ibbenbüren ist gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen worden am
- Bürgermeister
- Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 09. Juli 2007 bis 08. August 2007.
- gez. Steingröver  
Der Bürgermeister
- gez. Siedler  
i. V. Stadtbaurat
- Vom Rat der Stadt Ibbenbüren gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen am 05. September 2007.
- gez. Steingröver  
Bürgermeister
- gez. Ahmann  
Schriftführer
- Satzungsbeschluss und Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB bekanntgemacht am 14. September 2007.
- gez. Steingröver  
Bürgermeister



# Bebauungsplan Nr. 121 "Lessingstraße"

in der Fassung der  
**1. Vereinfachten Änderung**

Stand 10.01.2007 i. M. 1:1.000 **rechtskräftig**

Fachdienst Stadtplanung				i. A. gez. Thiele	
<b>FLICK INGENIEURGEMEINSCHAFT</b> GmbH					
Adresse	Neumarkt 31 - 49477 Ibbenbüren				
Fon	05451 / 9105-3	Fax	05451 / 9105-55		
Email	info@ing-flck.de				
<b>TIMM &amp; OSTENDORF</b> Architekten und Stadtplaner					
Adresse	Hevelodpsbusch 16 - 48269 Emmetten				
Fon	02572 / 902152	Fax	02572 / 902151		
Email	info@tim-ostendorf.de				