

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Bergkamp" der Stadt Ibben- büren

1. Erfordernis der Planaufstellung

Um die städtebauliche Entwicklung für das Gebiet westlich der Nordstraße, zwischen Browerskamp und Wiesenerskamp zu ordnen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) erforderlich.

Die Haupteigentümer der in diesem Bereich vorhandenen, weitgehend unbebauten Grundstücksflächen, sind zu einer Veräußerung an Bauinteressenten bereit, so daß im Rahmen einer sinnvollen baulichen Nutzung die Voraussetzungen für eine weitere Wohnbebauung geschaffen werden.

Die gemäß § 2 a Absatz 2 BBauG vorgeschriebene Beteiligung der Bürger an der Planung wurde in Form einer öffentlichen Bekanntmachung durchgeführt mit dem Hinweis, daß innerhalb einer Frist von 1 Monat die Planung während der Sprechstunden in der Planungsabteilung erörtert werden kann.

Während dieser im September 1979 durchgeführten Bürgeranhörung wurden mit verschiedenen Grundstückseigentümern aus dem Bebauungsplanbereich mögliche Erschließungskonzepte besprochen.

Um die einzelnen Konzepte mit allen betroffenen Bürgern gemeinsam zu erörtern, wurden in einer öffentlichen Versammlung am 4. 3. 1980 nochmals die Ziele und Zwecke der Planungen erläutert und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) gegeben. Dabei wurde mit den Bürgern eine Einigung auf eine Erschließungsvariante erreicht.

2. Einfügung in die Raumordnung, die überörtliche Planung und die Bauleitplanung der Stadt

2.1 Berücksichtigung der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne sind Richtlinien für alle behördlichen Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen, die für die Raumordnung Bedeutung haben.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm soll die Planung insbesondere auf die Entwicklung von Orten mit zentral örtlicher Bedeutung ausgerichtet werden.

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II vom 1. 5. 1979 ist der Bereich der Stadt Ibbenbüren innerhalb der ländlichen Zone des Kreises Steinfurt als ein Mittelzentrum mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern im Mittelbereich dargestellt. Ibbenbüren liegt an der Entwicklungsachse 1. Ordnung: Osnabrück - Niederlande (Hengelo) und an den Entwicklungsachsen 3. Ordnung: Münster - Greven - Ibbenbüren, Steinfurt - Emsdetten - Ibbenbüren - Bramsche und Warendorf - Lengerich - Ibbenbüren - Lingen.

Im Landesentwicklungsplan III vom 12. 4. 1976, der Freizeit- und Erholungsschwerpunkte sowie Gebiete mit besonderer Bedeutung für Freiraumfunktionen festlegt, ist Ibbenbüren als Erholungsgebiet und innerhalb dieses Gebietes der Erholungsschwerpunkt "Dörenther Klippen" unter laufende Nr. 89 dargestellt. Die vom Bebauungsplan überplante Fläche wird von den nach dem Landesentwicklungsplan III ausgewiesenen Gebieten der Wasserwirtschaft nicht berührt.

2.2 Berücksichtigung der überörtlichen Planung

Der am 9. 8. 1972 genehmigte Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Tecklenburg -, der die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung festlegt, ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

In dem Gebietsentwicklungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Im Textteil des Gebietsentwicklungsplanes wird unter Ziff. 3.3 - zum Inhalt des Planes - 3.3.3 - Siedlungsbereiche - darauf hingewiesen, daß vor allem im Bereich des städtischen Verflechtungsgebietes Ibbenbüren eine städtebauliche Verdichtung angestrebt werden soll.

In dem Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Zentrales Münsterland -, der den v. g. Gebietsentwicklungsplan ablösen wird, ist das Bebauungsplangebiet als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner/ha) dargestellt.

In dem Textteil zu dem Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes wird unter Ziff. 2 - Siedlung - darauf hingewiesen, daß die Siedlungsstruktur innerhalb der Gemeinden auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten ist.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren

In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. 4. 1978 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. 4. 78 wirksam geworden ist, ist das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Da beabsichtigt ist, die im Norden des Plangebietes gelegene Waldfläche zu erhalten, ist gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen mit dem Ziel, diesen Bereich als Fläche für die Forstwirtschaft darzustellen.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 150 a "Wiesenerskamp" und Nr. 137 "Browerskamp-Nord".

Im Süden grenzt das Plangebiet an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 59 "Verlängerte Weststraße-Nordstraße".

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Bergabbaugebiet der Preußag AG - Kohle - und ist als "Fläche, unter denen der Bergbau umgeht" gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird in Ost-Westrichtung von der südlichen Randverwerfung einer geologischen Zerrüttungszone durchschnitten. In der im Bebauungsplan kenntlich gemachten Zone dürfen nur Gebäude mit besonderen Sicherungen, die von der Preußag AG-Kohle- näher bestimmt werden, errichtet werden.

Sonstige Schutzgebiete und-bereiche berühren das Plangebiet nicht.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.1 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist leicht hügelig und fällt von Nord nach Süd teilweise steil ab.

Im Westen, Süden und Südosten ist das Plangebiet durch eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung eingerahmt.

Im Plangebiet selbst sind 31 Wohngebäude vorhanden; bei Realisierung des Bebauungsplanes müssen keine Wohngebäude beseitigt werden.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein kleineres Laubwäldchen; weiterer erhaltenswerter Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

4.2 Bestand außerhalb des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist ~~in eine~~ vorhandene Wohnbebauung eingebunden.

Südlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Bundesbahnstrecke von Rheine nach Osnabrück.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Erschließung

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt über eine vom Browerskamp abzweigende neu anzulegende Stichstraße. Von dieser Stichstraße zweigen weitere kürzere Stiche ab, die die Erschließung der jeweiligen Grundstücke sicherstellen.

Die vorgenannte Hapterschließungsstraße soll wegen des möglichen Glatteises im Winter und der damit verbundenen Rutschgefahren mit beiderseitigen Hochborden angelegt werden. Im übrigen sollen, soweit sie sich auf Grund ihrer topographischen Verhältnisse dazu eignen, die Straßen und Wege verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Der Anschluß an benachbarte Bereiche ist über Fußwegverbindungen sichergestellt, so daß auch die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs und die Infrastruktureinrichtungen der Stadt bequem zu erreichen sind.

Die projektierte verlängerte Weststraße/Nordstraße bildet den Hauptanschluß an das Stadtzentrum und an das überörtliche Fernstraßennetz.

5.2 Versorgung und Entsorgung

Das Plangebiet soll im Trennverfahren entwässert werden. Für die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Die vorhandenen Orts netze sind je nach Bedarf ausbaufähig.

Für das Plangebiet wird ein besonderer Entwässerungsentwurf aufgestellt, der die schadlose Abwasserbeseitigung sicherstellt.

Durch das öffentliche Netz wird ein ausreichender Feuerlöschdruck sichergestellt.

Bei der Bemessung der Wasserleitungen wird berücksichtigt, daß mindestens 800 l Löschwasser/Minute über 2 Stunden zur Verfügung stehen. Hydranten werden in Abständen von 80 bis 120 m angeordnet. Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden gemäß DIN 14090 angelegt.

Der anfallende Müll wird gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert.

6.1 Bauliche und sonstige Nutzungen

Das Plangebiet ist entsprechend der umgebenden Bebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Es soll neben den freistehenden ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden im mittleren Bereich eine Wohnanlage "am Hang" errichtet werden. Dabei ist eine effektive Ausnutzung der Südhanglage vorgesehen. Auch bei den freistehenden Wohngebäuden soll, soweit die Hanglage dieses anbietet, eine gestaffelte Bauweise angestrebt werden.

Mit Rücksicht auf die Hanglage werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung Baugrundstücke für Flachdachbauweise und Baugrundstücke für Gebäude mit geneigten Dachformen festgesetzt.

Um das Gesamtbild des Südhanges nicht zu stören, enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, daß unter Einbeziehung des Kellergeschosses zur Talseite nicht mehr als zwei Geschosse über Gelände ragen dürfen. Als Traufhöhe werden maximal 6,0 m festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht im übrigen eine weitgehende Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes vor. Durch das Vermessungs- und Ing.-Büro Wiemerslage, Ibbenbüren, wurden sämtliche Bäume innerhalb des Plangebietes eingemessen.

Ein Teil dieser Bäume liegt innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten.

Die übrigen Bäume innerhalb des als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzten Bereiches bleiben ebenfalls als Bestand erhalten. Bei diesen Bäumen handelt es sich überwiegend um etwa 100jährige Buchen. Diese Art "Grüne Lunge" stellt neben seiner besonderen Bedeutung für das Lokalklima ein belebendes und gliederndes Element innerhalb der Wohnbaufläche dar.

Auf die Anlegung eines besonderen Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes wurde verzichtet, da zum einen der v. g. Wald ausreichende Spielmöglichkeiten bietet und zum anderen nördlich des Plangebietes an der Straße "Wiesenerskamp" ein größerer ausgebauter Spielplatz vorhanden ist. Im übrigen sind die einzelnen Baugrundstücke so groß bemessen, daß Spielflächen für Kleinkinder auf dem Privatgrundstücken in ausreichendem Maße vorhanden sind.

Auf den eigenen Grundstücken ist pro WE ein Einstell- bzw. Garagenplatz gemäß Landesbauordnung vorzusehen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur Verkehrsfläche hin einzuhalten.

6.2 Immissionsschutz

6.21 Untersuchte Lärmquellen

6.2.1.1 Schienenverkehr

Südlich des Plangebietes verläuft in ca. 150 m Entfernung die DB-Hauptstrecke Rheine-Osnabrück.

Für die Ermittlung des Schienenverkehrslärms wurde die neueste Zugfolge- und Liste der DB-Strecke Rheine-Osnabrück ausgewertet. Danach verkehren zwischen

6.00 bis 22.00 Uhr	98 Züge
22.00 bis 6.00 Uhr	28 Züge

einschließlich Güterverkehr und Einzelloks in beiden Fahrtrichtungen. Die Berechnung der Lärmbelastung erfolgt nach DIN 18005, Teil I (Entwurf April 1976), wobei wegen der Nähe des Bahnhofs und der daraus reduzierten Fahrgeschwindigkeiten der gesamte Schienenverkehr unter Nahverkehr einzuordnen ist.

Der Geräuschpegel in 25 m Abstand von der Mitte des Gleiskörpers (freie Schallausbreitung) ist dann

$$L = 10 \times \log n + 57 \text{ [dB (A)]}$$

Dabei ist

n = Anzahl Züge/h

der Geräuschpegel für andere Entfernungen s m ist dann

$$L(s, \rho) = L_0 - \Delta L_s - \Delta L_e \text{ [dB(A)]}$$

wobei das Entfernungsmaß ΔL_s gegeben ist durch

$$\Delta L_s = a \times \log s/25 \text{ [dB (A)]}$$

mit

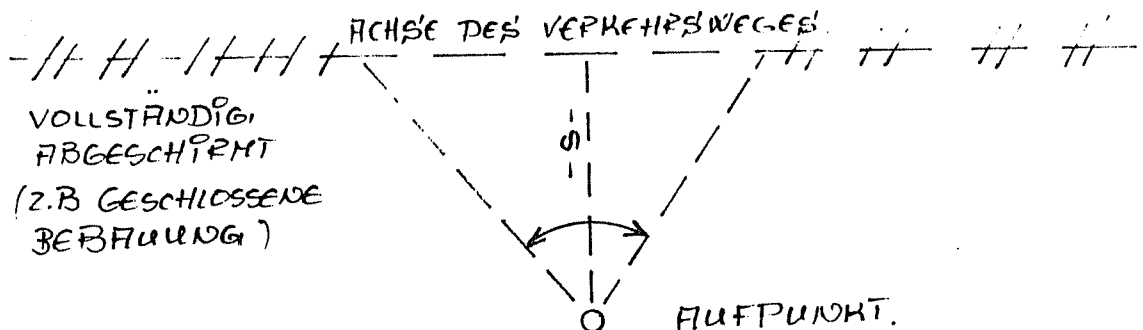
$a = 10$ für geometrische Pegelabnahme

$a = 14$ Pegelabnahme unter Berücksichtigung von Luft- und Bodenabsorption (für $s > 25\text{m}$)

$a = 11$ wie vor (für $s < 25\text{ m}$) und das Winkelmaß L näherungsweise gegeben ist durch

$$\Delta L_{\varphi} = 4,5 - 10 \times \log (\pi \times \Delta \varphi / 180) [\text{dB (A)}]$$

Es wird dann in Ansatz gebracht, wenn vom betrachteten Aufpunkt aus lediglich ein Teilstück



der Linienschallquelle unter dem Winkel $\Delta \varphi$ gesehen werden kann, während der Rest z. B. durch geschlossene Bebauung vollständig abgeschirmt wird. Die letztgenannte Gleichung ist keine exakte Lösung, sondern lediglich eine numerisch einfach zu handhabende Annäherung an die tatsächlichen Verhältnisse. Die sich so ergebenden Zahlenwerte sind niedriger als die theoretisch erreichbaren.

Weitere Abminderungen des Lärmpegels können sich durch Bewuchs oder Bebauung zwischen Schallquelle und Aufpunkt ergeben; diese Effekte liegen größenordnungsmäßig bei 5-10dB (A) je 100 m Tiefe und werden im konkreten Fall je nach Art von Bewuchs und Bebauung abgeschätzt.

6.2.1.2 Straßenverkehr

Weitere Emissionen gehen von der projektierten verlängerten Weststraße/Nordstraße, die das Bebauungsplangebiet östlich tangiert, aus.

Entsprechend der Lebensdauer der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung ist der Beurteilung des Straßenverkehrslärms nicht der im Generalverkehrsplan (GVP) der Stadt Ibbenbüren prognostizierte Zustand im Planjahr 1985 zugrunde zu legen, sondern der Zustand der Verkehrssättigung im Jahr 2000.

Bei Hochrechnung der GVP-Zahlen ergibt sich für das Jahr 2000 für die verlängerte Weststraße/Nordstraße eine DTV-Belastung von 3732 KFZ E/24h.

Die übrigen Straßen im Plangebiet haben den Charakter von Anliegerstraßen mit geringer Belastung; sie können bei der Lärmbilanz vernachlässigt werden.

Die Aufteilung des künftig zu erwartenden Verkehrs in Tag- und Nachtanteile wird in Anlehnung an die "vorläufige Richtlinie für den Schallschutz an Straßen" vorgenommen:

$$\frac{\text{Tagsüber} = M_t}{16} = \text{DTV} \times 0,9$$

$$\frac{\text{Nachts} = M_n}{8} = \text{DTV} \times 0,1$$

Dabei wird der LKW-Anteil für die Stadtstraßen mit 10 % berücksichtigt.

Danach ergeben sich für die verlängerte Weststraße /Nordstraße folgende mittlere Fahrzeugzahlen/h

Pkw		Lkw	
Tag/Nacht		Tag/Nacht	
190	40	20	5

Die Berechnung des Verkehrslärms erfolgt nach DIN 18005, Teil 1 (Entwurf April 1976). Als Fahrgeschwindigkeit für Kfz wurde durchgehend 55 km/h (tags und nachts) angesetzt.

Der Geräuschpegel in 25 m Abstand von der Straßenachse (Freifeld ausbreitung) ist dann

$$L = 30 \times \log v + 10 \times \log n - 20$$

Dabei ist

v=mittlere Fahrzeugeschwindigkeit (km/h)

n=Anzahl Fahrzeuge/h

Der Geräuschpegel für andere Entfernungen s von der Straßenachse wird entsprechend der beim Schienenverkehr (vergleiche 6.2.1.1) erläuterten Gleichung berechnet; für Pegelminderungen durch Bewuchs und Bebauung gilt ebenfalls das dort ausgeführte.

6.2.2. Ermittlung der Lärmimmissionen, Zusammenwirken von Schienen- und Straßenlärm

Im Bebauungsplangebiet wurden repräsentative Aufpunkte gewählt. Für diese Aufpunkte wurden die Lärmpegel der Schienen- und Straßenlärms listenmäßig für die Tag- und Nachtzeit berechnet, die letzte Spalte gibt den Gesamtpegel des Verkehrslärms an.

Danach zeigt sich, daß die für ein WA-Gebiet maßgeblichen Planungsrichtpegel am Tage allgemein unter den zulässigen Werten liegen; nachts treten an drei Aufpunkten Überschreitungen auf.

Bei Berücksichtigung einer Pegelabnahme von ca. 5 dB (A)/100 m sind jedoch auch nachts keine Richtwertüberschreitungen mehr zu verzeichnen.

Da die neuere Wärmeschutzverordnung bereits solche Fenster vorschreibt, die mindestens der Schallschutzklasse 2 entsprechen, kann auf Schallschutzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG verzichtet werden.

Tabelle Tagzeit

Aufpunkt	Lärmquelle	L_0 [dB(A)]	S (m)	ΔL_s [dB(A)]	$L_{s\Delta p}$ [dB(A)]	L_{tot} [dB(A)]
1	DB	65,0	150	11,0	54	54
2	DB Straße	65,0 59,5	200 100	12,5 9,0	52,5 50,5	54,5
3	Straße	59,5	50	4,0	55,5	55
4	Straße	59,5	100	9,0	50,5	50,5

Tabelle Nachtzeit

Aufpunkt	Lärmquelle	L_0 [dB(A)]	S (M)	A^{L_s} [dB(A)]	$L_{s\Delta e}$ [dB(A)]	L_{tot} [dB(A)]
1	DB	62,5	150	11,0	51,5	51,5
2	DB Straße	62,5 51,5	200 100	12,5 9,0	50 42,5	50 50
3	Straße	51,5	50	4,0	47,5	47,5
4	Straße	51,5	100	9,0	42,5	42,5

6.3 Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 7,3 ha groß (Bruttowohngebiet) und wie folgt überschlägig aufgegliedert:

Allgemeines Wohngebiet (Nettowohngebiet)	6,055 ha	83 %
Fläche für die Forstwirtschaft	0,500 ha	7 %
Verkehrsflächen (Straßen und Fußwege)	<u>0,745 ha</u>	<u>10 %</u>
	7,3 ha	100 %

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt voraussichtlich an Wohneinheiten

	<u>WE</u>	<u>Belegziffer</u>	<u>EW</u>
Vorhanden	32	3,0	64
freistehende mit ausgebautem Dachgeschoß (2 WE)	42	3,5	147
freistehende mit Dachgeschoß (1 WE)	11	3,0	33
Wohnanlage	<u>10</u>	<u>2,5</u>	<u>25</u>
	89		269

Daraus ergibt sich eine Nettowohndichte von 44,4 Einwohner/ha und eine Bruttowohndichte von 36,9 Einwohner/ha.

7. Kostenschätzung

Für die Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen.

Maßnahme	Kosten	Stadtanteil
Straßenbau	450.000,--	45.000,--
Grunderwerb	20.000,--	2.000,--
Regenwasserkanäle (Anteil Straßenentwässerung)	200.000,--	20.000,--
Regenwasserkanäle (Anteil Grundstücks- entwässerung)	200.000,--	100.000,--
Schmutzwasserkanäle	400.000,--	200.000,--
Straßenbeleuchtung	50.000,--	5.000,--
	<u>1.320.000,--</u>	<u>372.000,--</u>

Die Mittel werden bei Durchführung des Bebauungsplanes haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Die Kosten für die Errichtung der Strom- und Wasserversorgungsnetze werden von den jeweiligen Abnehmern in Form von zu zahlenden Anschlußgebühren an die Versorgungsunternehmen RWE und Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land getragen. Für die Stadt fallen hierfür keine Kosten an.

8. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Da sich der überwiegende Teil der neu zu bebauenden Flächen im Besitz von zwei Eigentümern befindet, ist vorgesehen, mit diesen Erschließungsverträge abzuschließen, so daß noch erforderliche bodenordnende Maßnahmen ggf. durch Grundstückstausch möglich sind.

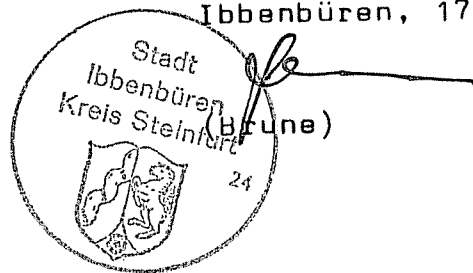
Im übrigen findet zur Sicherung der Flächen für Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie Grünanlagen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, § 24 BBauG - Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde - Anwendung.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 25. August 1980

Gemäß § 2 a (6) BBauG öffentlich
ausgelegt vom 5.8. - 4.9.1981

Ibbenbüren, 17.3.1982



Begründung

zu den baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BBauG zu dem Bebauungsplan Nr. 151 "Bergkamp" der Stadt Ibbenbüren.

Räumliche Vorgaben

Das Bebauungsplangebiet "Bergkamp" ist fast ausschließlich von bereits bebauten Siedlungsflächen umgeben, deren Struktur und sonstige baulichen Gestaltungsmerkmale in dem v. g. Bebauungsplan ihre Fortsetzung bzw. Abrundung finden sollen, um ein dem Landschaftsraum entsprechendes Erscheinungsbild zu sichern.

Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist für eine einheitliche Gestaltung der Dachflächen von besonderer Bedeutung, wobei jedoch auf die Festsetzung der Firstrichtung für Nebengebäude verzichtet wurde. Diese sind für die Homogenität der Dachlandschaft von untergeordneter Bedeutung.

Dachgauben bzw. Dachflächenfenster sind allgemein zulässig, um einen ausreichenden Spielraum bei Dachgeschoßausbauten zu gewährleisten.

Dachneigung

Aus den vorgenannten Gründen wurde auch die Festsetzung der Dachneigung als Gestaltungselement in die Gestaltungssatzung aufgenommen. Eine Toleranzgrenze von $\pm 3^\circ$, die in der geltenden Rechtsprechung zugebilligt wird, ist auch im Bebauungsplan "Bergkamp" grundsätzlich zulässig.

Traufenhöhe

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes ist bei zweigeschossigen Wohngebäuden eine talseitige Traufenhöhe von 6 m und bei eingeschossigen eine Höhe von 3 m von der Straßenkrone bis zur Oberkante der Sparrenstirnfläche gemessen, festgesetzt.

Garagen/Nebengebäude

Die Garagen und Nebengebäude sollen in Material und Ausführung den Hauptgebäuden angeglichen werden. Die Hauptgebäude und Nebengebäude/Garagen sollen eine Einheit bilden.

Wellblechgaragen sind wegen ihres verunstaltenden Erscheinungsbildes grundsätzlich unzulässig.

Einfriedigungen

Das neue Baugebiet wird insbesondere auch durch die Straßenräume geprägt. Die Verkehrsflächen werden teilweise verkehrsberuhigt ausgebaut und gestaltet. Um eine erlebbare, großzügige Raumsituation zu erreichen, wurden Mauern, Zäune und Hecken an der Grenze zum Verkehrsraum als nicht zulässig festgesetzt.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 16. 9. 1981