



### Textliche Festsetzungen

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen - gemäß § 9 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) BauNVO

###### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit den §§ 16 u. 19 BauNVO

2.1. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,20 m, bezogen auf die Mittelachse der dazugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt. Der jeweilige Bezugspunkt ist aus dem Straßenraum angegebenen nächst gelegenen Höhenpunkten (X) jeweils in der Mitte vor dem geplanten Gebäude gemittelt zu bestimmen.

2.2. Die Firsthöhe darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, maximal 10,00 m betragen.

##### 3. Bauweise gemäß § 9 (2) BauGB i. V. mit den §§ 22 u. 23 BauNVO und § 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)  
In der im WA festgesetzten offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen zulässig. Es sind je Gebäude max. 8 Wohneinheiten zulässig. Dabei sind je Wohneinheit mindestens 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nachzuweisen.

##### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen i. V. mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände.

##### 3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter der Beachtung folgender Einschränkungen bzw. Anforderungen:

- a) Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m (3,00 m) einzuhalten.
- b) Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu bezeichnender Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
- c) Ab 4 Stellplätzen, Garagen und/ oder Carports je Grundstück sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.
- d) Je 4 notwendiger Stellplätze im Sinne des § 51a BauO NW ist ein zusätzlicher Besucherstellplatz auf dem Grundstück anzulegen.
- e) In den schraffiert dargestellten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V. mit § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO Stellplätze und Garagen sowie bauliche Nebenanlagen unzulässig.

##### 4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die hierfür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des DWA - Regelwerkes A 138 zu errichten und zu betreiben.

##### 5. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die jeweiligen Grundstücke sind auf ganzer Länge entlang der angrenzenden Straßen auf das im Plan gekennzeichnete zukünftige, an der Birkenallee an das vorhandene Geländeneiveau aufzufüllen. Die rückwärtigen Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken sind auf das gemittelte Maß zwischen den jeweiligen zukünftigen Straßenhöhen aufzufüllen. Zu den öffentlichen Grünflächen und zu den nördlich angrenzenden Grundstücken an der Berliner Straße hin sind die Grundstücke spätestens innerhalb der letzten 3 m bis auf das vorhandene Niveau ohne bautechnische Unterstützung abzubauen. \* Hierzu sind ausschließlich inerte Bodenmaterialien zu verwenden.

##### 6. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die mit Sichtdreiecken gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft von Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,7 m freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Einzelbäume.

##### 7. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 Bundesnaturschutzgesetz sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen innerhalb des Planbereiches zu berücksichtigen:

- Zur Einhaltung des Tötungsverbotes ist die Entfernung der Gehölze nur von Mitte Dezember bis Ende Januar gestattet.
- Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind vor Baubeginn 3 selbstreigende Fledermausflachkästen aus beständigem Material (z.B. Holzbeton) in den nördlich angrenzenden verbleibenden Gehölzbeständen aufzuhängen. Das Aufhängen der Kästen ist anhand von Fotos und einem dazugehörigen Lageplan zu dokumentieren und der Unteren Landschaftsbehörde mitzuteilen.

#### B Örtliche Bauvorschriften - gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NW

1. Die Dachformen können frei gewählt werden. Bei geneigten Dächern sind jedoch Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) nur bis zu 50% der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand von Ortsgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.

2. Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m, jeweils bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraßen nicht überschreiten; mit Ausnahme von Hecken, die nicht unter diese Höhenbeschränkung fallen. Zur freien Landschaft, zu den öffentlichen Grünflächen, zu den Flächen für die Wasserwirtschaft und zu den Fuß- und Radwegen sind nur pflanzliche Einfriedungen wie Hecken, etc. zulässig. Hier dürfen auch Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m eingezogen werden, wenn diese so in die Hecke integriert werden, dass diese optisch kaum wahrnehmbar sind.

### Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab einer Höhe von 0,70 m freizuhalten
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (unterirdisch)
- Leitungsrecht mit Schutzstreifen - 1,50 m zu beiden Seiten - zugunsten des Wasserversorgungsverbandes
- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Schutzzone; siehe textliche Festsetzung Nr. 3.3 e)

#### Nachrichtliche Darstellungen:

- offener Graben
- Fließrichtung
- Fußwegeverbindungen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 51,67 vorhandene Geländehöhe
- 52,00 voraussichtliche Höhe der fertigen Erschließungsanlage über NN (Normalnull) - (Baustraße ca. -15 cm)
- vorhandener Baum

#### Hinweise (Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen):

1. 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 der LWL Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251/ 2105-252), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen, 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.
3. 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.
4. Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
5. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regenwasser, Zisterne) wird hingewiesen.
6. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung in Ibbenbüren, Tel. 05451/ 583054, Deutsche Telekom, Tel. 05451/ 9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/ 9000) sind nach vorheriger Rücksprache gene bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
7. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z. B. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z. B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzschwerständigen) hinzuzuziehen.

### Rechtsgrundlagen

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, Alte Münsterstraße 16 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV NRW S. 194)

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142)

**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 05.03.2013 (GV NRW S. 133)

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

Steggemann
Planentwurf
Warnecke-Merten
gezeichnet
12
Flur
1 : 1.000
Maßstab
September 2013
Datum
J:\daten\baufachdienst\2013\98\CAD\2013\46a-rechtskräftig.dwg
Datei
<b>rechtskräftig</b>

## Bebauungsplan Nr. 46a "Am Jordanbach-West"

nach der öffentlichen Auslegung geändert  
durch Satzungsbeschluss vom 13.12.2013

Norden

**Fachdienst  
Stadtplanung**

i.A. gez. Manteuffel

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

gez. Ottmann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 14.02.2013 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen

gez. Steingröver  
Bürgermeister

Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt vom 22.10.2013 bis 21.11.2013

Der Bürgermeister i.V.

gez. Siedler  
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 13.12.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Steingröver  
Bürgermeister

gez. Ahmann  
Schriftführer

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 21.12.2013

gez. Steingröver  
Bürgermeister