



**Textliche Festsetzungen**

- 19. Ausnahmsweise darf in den überbaubaren Grundstücksteilen innerhalb der Schutzstreifenbereiche der Höchstspannungseileitung gebaut werden, wenn der zuständige Versorgungsträger dies schriftlich genehmigt. Die Genehmigung zu einem Bauvorhaben in diesen Schutzstreifenbereichen erfolgt ausschließlich durch Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer/Bauherrn und der Ampton GmbH. Eine solche Genehmigung kann im Radius von 16 m um den Mastmittelpunkt nicht in Aussicht gestellt werden. Hier sind alle Maßnahmen, auch Bepflanzungen/Befestigungen/Einfriedigungen etc. mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- 20. Gemäß § 9 (2) BauGB werden die baulichen Nutzungen in den gesondert als Fläche mit aufstrebend bedingter Nutzung gekennzeichneten Bereichen (Schutzstreifen der Höchstspannungseileitung) erst am Tag nach dem Rückbau der bisher vorhandenen 220 kV-Freileitung allgemein zulässig. Der Bedingungseintritt wird bis zum 31.12.2020 befristet. Sollte die Freileitung bis dahin nicht abgebaut sein, wozu keinerlei Verpflichtung besteht, erlischt diese Option auf eine allgemeine Zulässigkeit automatisch und es bleibt bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 19.
- 21. Offene Bauweise (§ 22 BauNVO) In der im WA festgesetzten offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen zulässig. Es sind je Gebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig. Dabei sind je Wohneinheit mindestens 200 m² Grundstücksfläche nachzuweisen.

Fläche, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist ISAL-Nr. 0837120002

sonstige Grünanlage (z.B. Gartenland, Wiese)

Bebauungsplan Nr. 95 "Niedersachsenring"

**Zeichenerklärung** - gemäß § 9 BauGB -

- WA** Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festz. Nr. 8)
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Offene Bauweise Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind gemäß § 22 (4) BauNVO auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- 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, Hausgruppen als Gruppe von Einzelhäusern.
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- F Feuer- und Rettungswache
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
- Fläche mit aufstrebend bedingter Nutzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 20)
- Hauptversorgungsleitungen (oberirdisch)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (unterirdisch)
- Schutzstreifen - beidseitig
- private Grünflächen hier: sonstige Grünanlage (z.B. Gartenland, Wiese)
- Schutzzone ; siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (hier: Lärm)
- Abgrenzung der Lärmschutzflächen untereinander
- Lpb Lärmpegelbereich
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
  - 45° zulässige Dachneigung
- Nachrichtliche Darstellungen :
  - offenes Gewässer
  - Nr.1460 Kennzeichnung des Gewässers
  - voraussichtliche Höhe der fertigen Erschließungsstraße über NHN (Normalhöhennull)

**Textliche Festsetzungen**

- 18. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB Die innerhalb und außerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie die darauf gemäß jeweiligem Grünordnungsplan auszuführenden Maßnahmen sind den im Bebauungsplan festgesetzten neuen Baulflächen bzw. neuen Straßen als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. In dem entsprechenden Zuordnungsplan ist dargestellt, auf welchen Flächen ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird, welche Flächen bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes als bebaubar galten bzw. bereits bebaut waren und auf welchen Flächen der erforderliche Ausgleich realisiert wird.

**Hinweise:**

- Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen:
  - Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
  - 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 Rückstaugebiete des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. 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 Verfallungen 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).
  - 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 tief. 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 Versorgungsträger (WestnetzGmbH, Netzplanung in Ibbenbüren, Telefon 05451/53054, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451 / 9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

**Textliche Festsetzungen**

- gemäß § 9 Abs.1 u.4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW -
- 1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist je angefangener 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer einheimischer Laubbau anzu-pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.
- 2. Grundstückszufahrten, Stellplätze etc. sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge).
- 3. Auf privaten Stellplatzanlagen gemäß § 51 BauO NW mit mehr als 3 Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbau je 4 Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4. Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit heimischen und standort-gerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5. Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen zu ersetzen.
- 6. In den schraffiert dargestellten Flächen sind gemäß § 9(1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12(6) und § 14(1) BauNVO Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen unzulässig.
- 7. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind in offener Bauweise Gebäude-längen von über 50 m allgemein zulässig.
- 8. Gemäß § 9(1) Nr. 3 BauGB wird die Größe der Baugrundstücke für Einzel-häuser (max. 2 WE) und Doppelhaushälften in dem mit WA gekennzeichneten Bereichen auf maximal 650 qm begrenzt.
- 9. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,50 m, bezogen auf die Mittelachse des jeweils angrenzenden Abschnittes des fertiggestellten Niedersachsenringes, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Hauptgebäudes, festgesetzt. Die zukünftigen Höhen der Mittelachse der Straße sind als Bezugspunkte im Plan eingezeichnet.
- 10. Die Höhe der Oberkante der Fußspitze wird, bezogen auf die Oberkante der Rohdecke des Obergeschosses, mit maximal 0,50 m festgesetzt.
- 11. Die Firsthöhe darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, maximal 10,0 m betragen. Diese Höhe kann im Bereich der Feuer- und Rettungswache durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Schlauchpflege- bzw. Übungstürme um bis zu maximal 15 m überschritten werden.
- 12. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- 13. Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Schutzzone (s. Nr. 6) zulässig, dann aber mit einem seitlichen begründeten Abstand zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen und zu Flächen für die Wasserwirtschaft von mindestens 0,5 m.
- 14. Straßenseitige Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m, jeweils bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraßen nicht überschreiten; mit Ausnahme von pflanzlichen 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 Einfriedigungen wie Hecken, etc. zulässig. Hier dürfen Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m eingezogen sein.
- 15. Im Bereich der ehem. Klärteiche der Preussag ist eine Grundwasserernutzung nicht zulässig. Die Grundwasserernutzung außerhalb der ehem. Klärteiche bedarf der Zustimmung durch die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt.
- 16. Die vorhandenen Grundwasserstellen (GWM 1 bis 6) sind zu erhalten. Eine Beseitigung von Messstellen darf nur nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt erfolgen.
- 17. Bei geplanten Bodenarbeiten, die in die bestehende Ablagerung eingreifen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt im Vorfeld der Maßnahme zu beteiligen.

**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 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 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV NRW S. 564)
- 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 (Bau 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)

**Immissionsschutz**

In den in der Planung und dargestellt Lärmpegelbereichen sind an den Fassaden von Wohn- und Aufenthaltsräumen bzw. Büroräumen mit Sichtbeziehung zum Püßelbürener Damm/ L 598 die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Dachanteil, Fenster, Lüftungen, etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res
III	40 dB Aufenthaltsräume von Wohnungen
	35 dB Büroräume o. ä.
IV	45 dB Aufenthaltsräume von Wohnungen
	40 dB Büroräume o. ä.

In beiden Lärmpegelbereichen sind bei Fenstern von Schlafräumen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit Sichtbeziehung zum Püßelbürener Damm schallgedämmte Lüftungssysteme vorzuziehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden. Im Lärmpegelbereich IV sind schützenswerte Freibereiche in den "Schallschatten" der Gebäude anzurorden oder durch andere geeignete Maßnahmen aktiv vor Lärm zu schützen.

**ibb**  
Stadt Ibbenbüren  
Der Bürgermeister

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

Rauhe  
gezeichnet

145, 150  
Flur

1 : 1.000  
Maßstab

März 2014  
Datum

J:\diller\bauplan\bauplan\cad\2014\BauGB\BauGB.dwg  
Datei

rechtskräftig

**Bebauungsplan Nr. 94  
"Neue Feuer- und Rettungswache"  
1. Ergänzung**

- nach der öffentlichen Auslegung geändert durch Satzungsbeschluss vom 27.08.2014 -

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 10.04.2014 beschlossen für den Bebauungsplan ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 (4) BauGB durchzuführen.

gez. Steingröver  
Bürgermeister

Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen vom 06.05.2014 bis 05.06.2014

Der Bürgermeister  
i.V.  
gez. Siedler  
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 27.08.2014 die Ergänzung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Steingröver  
Bürgermeister

gez. Ahmann  
Schriftführer

Satzungsbeschluss der Ergänzung des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 20.09.2014. Der Bebauungsplan tritt in der ergänzten Fassung gemäß § 214 (4) BauGB rückwirkend am 11.04.2006 in Kraft.

gez. Steingröver  
Bürgermeister

Norden

Fachdienst  
Stadtplanung

i.A. gez. Manteuffel