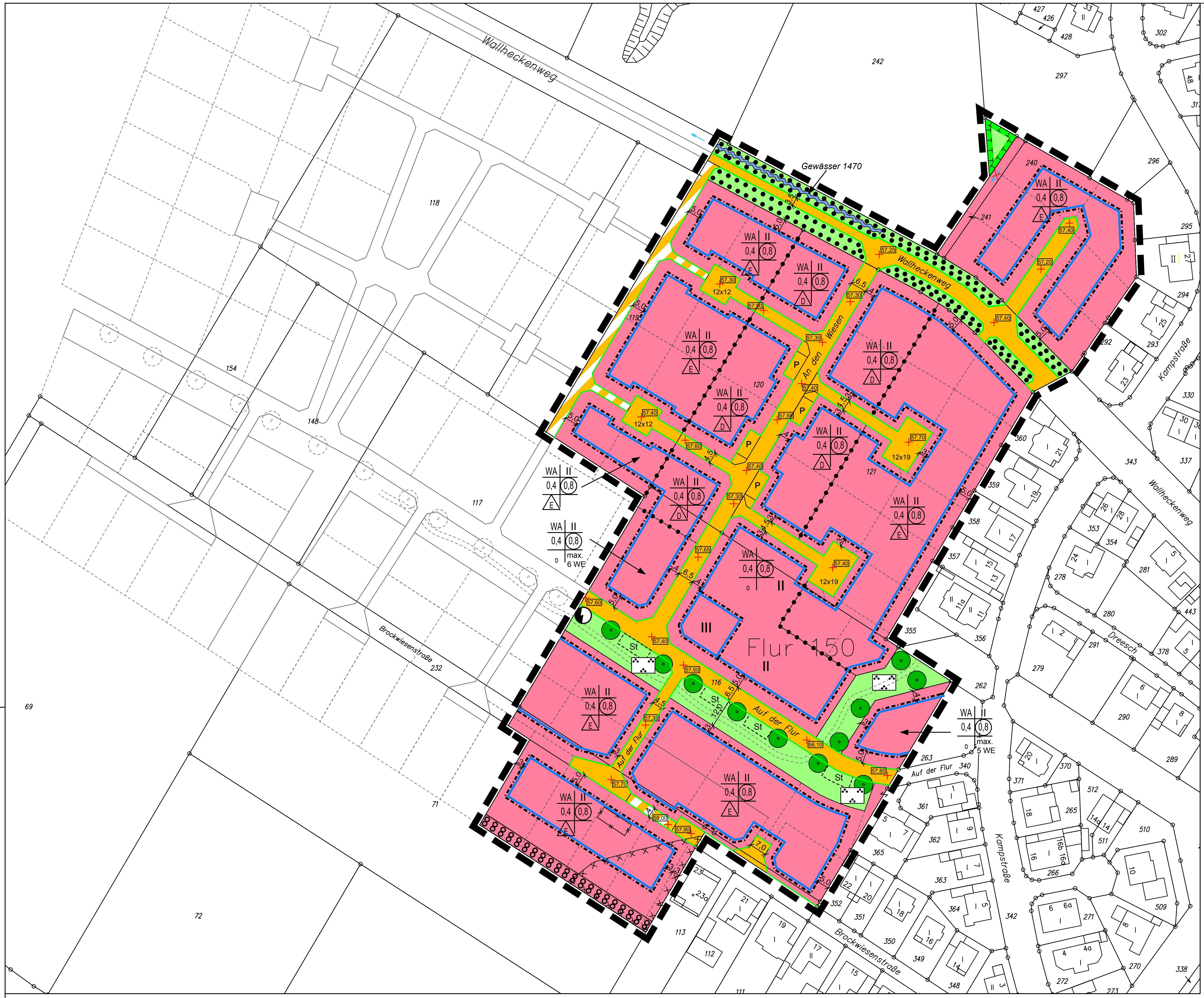


Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

WA	Allgemeine Wohngebiete
0,3	Grundflächenzahl
0,6	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
🟧	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier Fuß- und Radweg
P	Öffentliche Parkfäche
57,30	voraussichtliche Höhe der fertigen Erschließungsanlage über NN (NormalNull)
	Elektrizität
	Gewässer 1470
🟩	Öffentliche Grünfläche
	Parkanlage
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
●	Pflanzgebot für Bäume
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Darstellungen :

	Fußwegeverbindung
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
	abzubrechende Gebäude
←	Fließrichtung des Gewässers

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 04.11.2015 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen

gez. Dr. Schrameyer

Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 25.07.2017 bis 24.08.2017

Der Bürgermeister
i.A.
gez. Manteuffel
Baudezernent

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 27.09.17 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Ibbenbüren, den 29.09.2017

gez. Dr. Schrameyer — Bürgermeister
gez. Plake — Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß §10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 18.11.2017

gez. Dr. Schrameyer

Bürgermeister

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) Baunutzungsverordnung (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 könnenzugelassen 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 den im Straßenraum angegebenen nächst gelegenen Höhenpunkten 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. Bei dreigeschossigen Gebäuden ist die Gebäudehöhe auf 12,00 m begrenzt.

3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 6 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 (o) sind je Gebäude nur die im Plan genannten Wohneinheiten maximal zulässig. In Einzelhäusern (E) sind nur nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Doppelhäuser (D) gelten bzgl. der Wohnungen als 2 Einzelhäuser.

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 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 einzuhalten.

b) Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu begrünender Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

c) Ab 4 Stellplätze, Garagen und/oder Carports je Grundstück sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.

d) Je 4 notwendiger Stellplätze im Sinne des § 51 BauO NW ist ein zusätzlicher Besucherstellplatz auf dem Grundstück anzulegen.

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 § 57 des o.g. Gesetzes zu errichten und zu betreiben. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist der Einbau von RC-Baustoffen im Sinne der Verwerterlasse von 2001 nicht zulässig.

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

Die Baugrundstücke sind auf ihrer gesamten Fläche auf das zukünfige Höhenniveau der Straßen, welche an das jeweilige Grundstück grenzen, aufzufüllen. Hierzu sind ausschließich inerte Bodenmaterialien zu verwenden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass die Grundstücksflächen, die an bereits bestehende Baugrundstücke grenzen, zu diesen hin mit einem Gefälle von mind. 1:3 abgeböscht sein müssen und das Oberflächenwasser auf eigenem Grundstück verbleiben, bzw. versickert werden muss. Als Bezugshöhen dienen die im Plan gekennzeichneten zukünftigen Höhen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

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

Um artenschutzrechtliche Konflikte sicher auszuschließen, haben Gehölzrodungen allgemein und der mögliche Abriss eines Schuppens südlich der Brockwiesenstraße nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres zu erfolgen.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Im gesamten Planbereich nördlich der Brockwiesenstraße bzw. seiner gedachten geradlinigen Verlängerung ist die Nutzung des anstehenden Grundwassers aufgrund der ehemaligen Rieselfelder unzulässig.

7.2 Aufgrund erkennbarer Kriegsbeeinflussung ist ein Kampfmittelvorkommen auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen nicht gänzlich ausgeschlossen. Vor Durchführung bodeneingreifender Maßnahmen ist daher eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben unter Anwendung der Anlage 1TVV durchzuführen.

8. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Die gemäß Planzeichnung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind vor schädlichen Einwirkungen (wie z.B. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronentraufbereich) zu schützen, in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen. Dies gilt auch bereits in der Bauphase.

8.2 Die gemäß Planzeichnung mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen so zu bepflanzen, dass eine durchgehende Heckenstruktur entsteht. Diese ist dauerhaft zu erhalten, Pflanzenausfall ist artgleich zu ersetzen.

8.3 Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B **Örtliche Bauvorschriften** - gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

1. Die Dachformen können frei gewählt werden. Bei geneigten Dächern sind jedoch Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) nur bis 50% der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand von Ortgang, 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 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 sie optisch kaum wahrnehmbar sind.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, Einzelfunde, aber auch Veränderungen u. Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NW).

2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen - Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451 / 94 29 10) oder die Polizei zu verständigen.

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. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regenwasser-Zisterne) wird hingewiesen.

5. 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 Ibbenbüren, Tel. 05451/583054, 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.

6. 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, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.

Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. 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 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBI.I S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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 15.11.2016 (GV NRW S. 966)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBI. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2017 (BGBI. I S. 567).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV NRW S. 741)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.12.2016 (BGBI. I S. 3106)

Gutachten

Umweltbericht vom 10.07.2017
Ing.-Büro ökon, Liboristaße 13, 48155 Münster

Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) vom 15.12.2016
Ing.-Büro ökon, Liboristaße 13, 48155 Münster

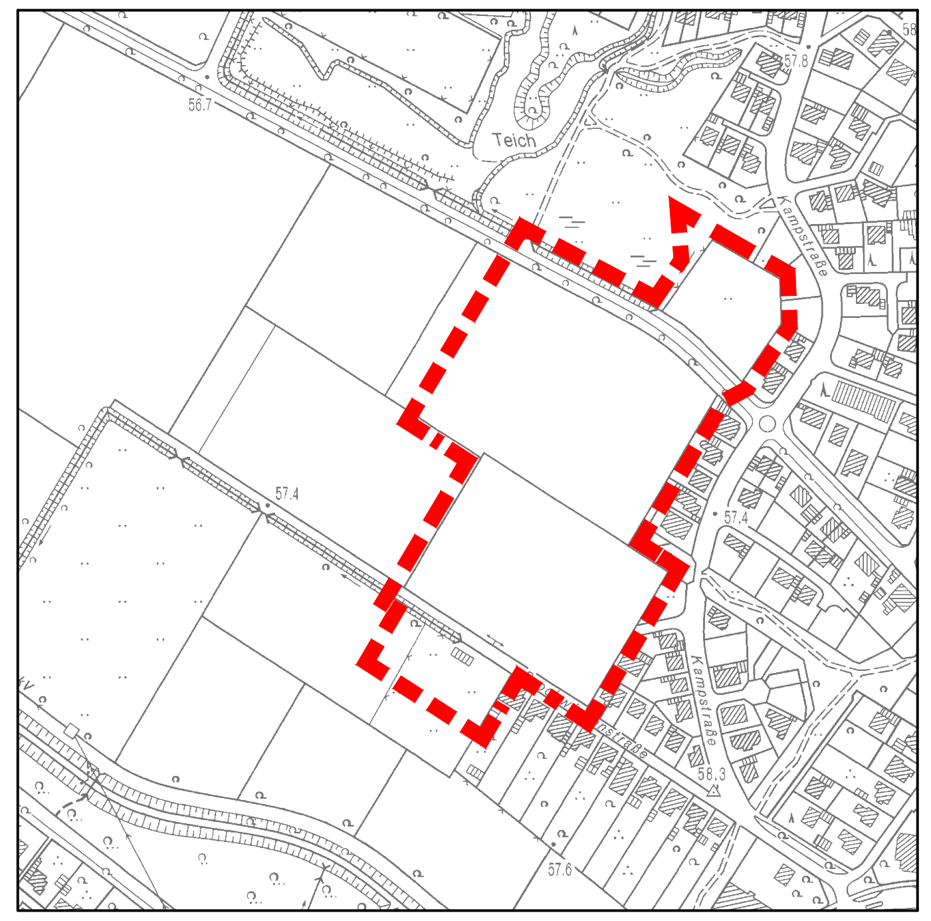
Orientierende Untersuchungen des Oberbodens und des Grundwassers im Bereich der ehemaligen Rieselfelder vom 19.05.2017
Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie Sack + Temme GbR, Neulandstraße 6, 49084 Osnabrück

Verkehrsgutachten zu den zu erwartenden Belastungen der angrenzend vorhandenen Straßen und Knoten vom 17.05.2017
nts, Ingenieurgesellschaft mbH, Hansastraße 63, 48165 Münster

Gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit vom 28.12.2015
A+V GmbH Geoconsult, Werthmühlenstraße 59, 49477 Ibbenbüren

ibb
Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

Der Bürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Alte Münsterstraße 16 I 49477 Ibbenbüren
Telefon (0 54 51) 9 31-1 97 I Telefax (0 54 51) 9 31-1 98



Norbert Steggemann	Planentwurf
Warnecke-Merten	gezeichnet
150	Flur
1 : 1.000	Maßstab
Juni 2017	Datum
J:\daten\autocad\stadtcad\b093a\CAD\b093a-rechtskräftig.dwg	Datei

rechtskräftig

Bebauungsplan Nr.93a "Wallheckenweg-Ost"

Norden

Fachdienst Stadtplanung i.A. gez. Steggemann