



Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

- WA** Allgemeine Wohngebiete
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 0,6 Geschossflächenzahl
 - 0 Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (hier: Lärm)
 - Abgrenzung der Lärmschutzflächen untereinander
 - Lpb II Lärmpegelbereich
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - voraussichtliche Höhe der fertigen Erschließungsanlage über NN (NormalNull)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Darstellungen :
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
- 15 - 45° zulässige Dachneigung (DN)

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen - gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

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

- 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 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 0,50 m bezogen auf die Mittelachse der dazugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt. Der jeweilige Bezugspunkt ist aus den im Straßenraum angegebenen nächstgelegenen Höhenpunkten jeweils in der Mitte vor dem geplanten Gebäude gemittelt zu bestimmen.
- 2.2 Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaues, darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, maximal 10,00 m betragen.

3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit den §§ 22 u. 23 BauNVO und § 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
In der im allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzten offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. In diesen Wohngebäuden ist höchstens eine Wohnung je angefangene 200 m² Grundstücksfläche zulässig. Je Wohngebäude dürfen dabei maximal vier Wohneinheiten entstehen.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
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 Betrachtung 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 seitlicher Grenzabstand von 1,00 m einzuhalten.
 - c) Ab vier Stellplätzen, Garagen und/ oder Carports je Grundstück sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.
 - d) Je vier notwendiger Stellplätze im Sinne des §51 BauO NRW ist ein zusätzlicher Besucherstellplatz auf dem Grundstück anzulegen.

4. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- 4.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen etc.) auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, so dass keine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes eintritt oder es ist dem häuslichen Wassergebrauch zuzuführen. Die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlage ist durch ein anerkanntes Fachbüro vorzunehmen.
- 4.2 Für die Ableitung des Niederschlagswassers von Straßenoberflächen ist die Erstellung eines Leitungsnetzes als Freigefällesystem vorgesehen. So die Flächenverhältnisse es anbieten, kann eine Kombination mit einem Versickerungssystem in Betracht gezogen werden. Vorflut für die Ableitung aus dem zu planenden Kanalnetz ist das namenlose Gewässer Nr. 1410 des Unterhaltungsverbandes Bevergerner Aa.

5. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 5.1 In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallämm-Maße (erf. R' w,ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

<u>Lärmpegelbereich II:</u> Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. R' w,ges = 30 dB
Bürräume und Ähnliches	erf. R' w,ges = 30 dB
<u>Lärmpegelbereich III:</u> Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. R' w,ges = 35 dB
Bürräume und Ähnliches	erf. R' w,ges = 30 dB
- 5.2 Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 5.3 Für die von der Münsterstraße (B 219) abgewandte Gebäudeseite darf der verkehrsbedingte Mittelungspegel nachts ohne besonderen Nachweis
 - bei offener Bebauung um 5 dB(A),
 - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)
 gemindert werden. Für sonstige Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

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

1. Innerhalb des Plangebietes sind nur Gebäude mit geneigten Dächern von min. 15° bis maximal 45° Dachneigung zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgeschlossen.

Hinweise (Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen) :

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 außerhalb des Baufeldes, der anschließende Bau der Erschließungsanlagen und die eigentliche Bauphase der baulichen Anlagen außerhalb der Vogelbrutzeit (Mitte März bis Mitte Juli) zu beginnen. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Plangebiet im Vorfeld durch entsprechende Fachleute auf etwaige Brutstandorte hin zu überprüfen.

4. 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.
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

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.

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 Verbrauchszentrale, Wärme-schutzsachverständige) hinzuzuziehen.

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 28.09.2016 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 10.10.2017 bis 09.11.2017

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Manteuffel
Baudezernent

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 08.12.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzungsbeschluss beschlossen.

Ibbenbüren, den 11.12.2017

gez. Dr. Schrameyer
Bürgermeister

gez. Plake
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 16.12.2017

gez. Dr. Schrameyer
Bürgermeister

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 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 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. 986)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 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 § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162)
- Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (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 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2017 (BGBl. I S. 567).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung** von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmV) 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 20 des Gesetzes vom 05.07.2017 (BGBl. I S. 2208)

Gutachten

- Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) vom 22.03.2017**
Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster
- Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) vom 11.09.2017**
Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster
- Gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit vom 27.08.2016**
A+V GmbH Geoconsult, Werthmühlenstraße 59, 49477 Ibbenbüren
- Schalltechnische Untersuchung vom 04.09.2017**
Büro Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gartenstraße 8, 48599 Gronau



	<p>Lehmkuhl Planentwurf</p> <p>Egbert gezeichnet</p> <p>63 Flur</p> <p>1 : 1.000 Maßstab</p> <p>September 2017 Datum</p> <p><small>J:\daten\laucad\stadplan\cad\166-cad\166-rectkratfig.dwg</small> Datei</p> <p style="text-align: center; color: red;">rechtskräftig</p>
--	---

Bebauungsplan Nr. 166
"Am Wasserwerk II"

<p>Norden</p>	<p>Fachdienst Stadtplanung</p>	<p>i.A. gez. Manteuffel</p>
---------------	--	-----------------------------