



nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert durch Satzungsbeschluss vom 04.07.2018

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung vom 18.12.1990

gez. Ottmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 11.12.2015 beschlossen für den Bebauungsplan ein Änderungs- und ergänzungsverfahren durchzuführen.

gez. Dr. Schrammeyer
Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt vom 04.04.2017 bis 03.05.2017

Der Bürgermeister i.V.
gez. Manteuffel
Baudezernent

Der Entwurf mit Begründung hat gem. § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt vom 02.05.2018 bis 01.06.2018

Der Bürgermeister i.A.
gez. Manteuffel
Baudezernent

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die festgemagte vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 04.07.2018 die 3. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzungsbeschluss beschlossen.

ibbenbüren, den 05.07.2018
gez. Dr. Schrammeyer
Bürgermeister

gez. Stallmeier
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 07.07.2018

gez. Dr. Schrammeyer
Bürgermeister

Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

- MI Mischgebiete
- MI* Mischgebiete siehe Textliche Festsetzung A 2.2.3, 2.2.4 und B 1.1, 1.2
- MK Kerngebiete

- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
 - o Offene Bauweise
 - g Geschlossene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung 3.1)
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
- Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (unterirdisch) hier: Fernwärme
- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Abgrenzung der Lärmschutzflächen untereinander
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Darstellungen:
 - Böschung
 - Fußwegeverbindungen vorhanden
 - Fußwegeverbindungen neue Wegeführung
 - voraussichtliche Höhe der fertigen Erschließungsanlage über NN (NormalNull)

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 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind:
1. Gartenbetriebe,
 2. Tankstellen und
 3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauGB

1.2 Kerngebiet (MK) gemäß § 37 BauNVO

1. Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind gem. § 1 (5) BauNVO die gem. § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Wohnungen ab dem 1. OG allgemein zulässig.
2. Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind gem. § 1 (5) BauNVO die gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig.
3. Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind gem. § 1 (5) BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO die gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.
4. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen beziehen sich auf das jeweils zwischen den Baugrenzen/Baulinien erlegte Baugrundstück. Die Grundflächen von Tiefgaragen können bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl unberücksichtigt bleiben.
- 2.2 Für die mit Baulinien umfassten Gebäude direkt beidseits der „Breite Straße“ gelten folgende Festsetzungen 2.2.1 - 2.2.4 zum Maß der baulichen Nutzung. Der jeweilige Bezugspunkt der Gebäudhöhen ist aus dem im Straßenraum angegebenen nächst gelegenen Höhenpunkten jeweils in der Mitte vor dem geplanten Gebäude gemittelt zu bestimmen.
 - 2.2.1 Die Sockelhöhe (Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens) wird auf 0,30 m - 1,30 m festgesetzt.
 - 2.2.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Außendachhaut) wird auf 9,00 m - 10,00 m festgesetzt.
 - 2.2.3 Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus, wird auf 13,00 m - 14,00 m festgesetzt. Dies gilt nicht für ein im MI* zulässiges Staffelgeschoss! Dort gilt der höchste Punkt des Dachaufbaus gleichzeitig als Traufe, s. 2.2.2
 - 2.2.4 Unter Berücksichtigung der vorgenannten Höhenfestsetzungen darf das ausgebaute Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss werden. Dies gilt nicht für ein im MI* zulässiges Staffelgeschoss! Ein zweites Dachgeschoss (oder auch zweites Staffelgeschoss im MI*) ist unzulässig.
- 2.3 Für die seitlich zwischen den mit Baulinien gefassten Gebäuden nördlich der „Breite Straße“ zulässigen baulichen Anlagen gelten folgende Festsetzungen 2.3.1 + 2.3.2 zum Maß der baulichen Nutzung:
 - 2.3.1 Die baulichen Anlagen müssen die ansonsten zwingende Zweigeschossigkeit der Hauptgebäude nicht erreichen, sondern dürfen auch eingeschossig sein. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Geschosshöhe kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die bauliche Anlage zwischen den Hauptgebäuden deutlich untergeordnet wirkt und wesentliche Teile der seitlichen Fassaden der Hauptgebäude sichtbar bleiben. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Traufe und der First der baulichen Anlage einen Abstand zu den Ortsgängen der Hauptgebäude von mindestens 1 m einhalten.
 - 2.3.2 Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf maximal eine Höhe von 1 m unterhalb der tatsächlichen Firsthöhe der angrenzenden Hauptgebäude erreichen. Technische Anlagen, wie z.B. Fahrstuhlaufbauten oder Lüftungsanlagen sind von dieser Beschränkung ausgenommen.

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

- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) In der festgesetzten abweichenden Bauweise gilt die geschlossene Bauweise, mit der Abweichung, dass bei einer Nicht-Grenzbebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m zu dieser Grenze einzuhalten ist.
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen nicht außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

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

- Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109: In dem gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Büroräumen und ähnlichem die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
- | | | |
|---------------------------------------------|----------------------------------|--|
| Lärmpegelbereich IV: | | |
| Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches | erf. R _{w, res} = 40 dB | |
| Büroräume und ähnliches | erf. R _{w, res} = 35 dB | |
| Lärmpegelbereich V: | | |
| Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches | erf. R _{w, res} = 45 dB | |
| Büroräume und ähnliches | erf. R _{w, res} = 40 dB | |
| Lärmpegelbereich VI: | | |
| Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches | erf. R _{w, res} = 50 dB | |
| Büroräume und ähnliches | erf. R _{w, res} = 45 dB | |
- Weiterhin sind im gesamten Plangebiet aufgrund der nächtlichen verkehrsbedingten Mittlepegel von L_r > 45 dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für Minderungen des maßgeblichen Außenlärmspegels bzw. des verkehrsbedingten Mittlepegels nachts ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

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

1. Für die mit Baulinien umfassten Gebäudeteile direkt beidseits der „Breite Straße“ gelten folgende Festsetzungen zur Baugestaltung:
 - 1.1 Gebäude sind nur traufständig zur „Breite Straße“ zulässig. Dies gilt für den mit MI* gekennzeichneten Bereich nicht, wenn dort ein Flachdach entsteht!
 - 1.2 Dächer sind nur als Sattel- oder Mansarddach mit einer Hauptdachneigung von 30 - 45° zulässig. Dies gilt nicht für den mit MI* gekennzeichneten Bereich! Hier sind auch Flachdächer zulässig.
 - 1.3 Dachgauben, die komplett innerhalb der Dachflächen liegen, sind nur auf bis zu 80 % der Dachhöhe zulässig. Dachanschnitte, auszubauen und Zwerchhäuser, welche die Traufe schneiden, sind nur bis zu 50 % der Traufhöhe zulässig. In beiden Fällen sind Abstände zu den seitlichen Ortsgängen von mindestens 1,00 m einzuhalten.
 - 1.4 Fassaden sind mit Fenstern im Hochkanforformat in einem Verhältnis von 2/3 zu 1/3 auszubilden.
2. Für das gesamte Plangebiet gilt:
 - 2.1 Die Zweckentfremdung von Fenstern als Werbeträger durch dauerhafte Abklebung oder Maßnahmen mit ähnlicher Wirkung (Ausnahmen sind z.B. Umbaumaßnahmen, Sonderverkauf und zeitlich befristete Werbeaktionen) sind nicht zulässig.

Hinweise (Folgender Text ist im Bausein 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 außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen (02331-6927-3865 - technische Einsatzzeitung werktags oder 02331-82-2281 außerhalb der Dienstzeiten).

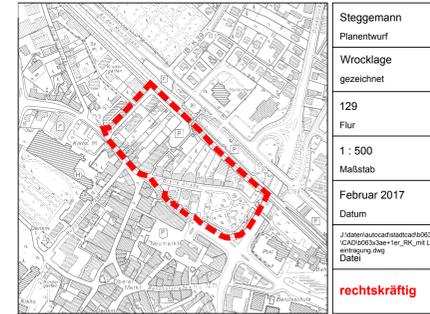
3. Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
4. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regenwasser-Zisterne) wird hingewiesen.
5. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungs-einrichtungen 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, Wasser-versorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache genehmigt, den Verlauf der erdverlegten Versorgungs-einrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
6. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungs-niveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinspar-verordnung - 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, Technisches Rathaus, Fachdienst Stadtplanung, 2. Etage, Roncallistraße 5-8, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90)
- Planzonenverordnung (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 das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 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 5 des Gesetzes vom 08.10.2017 (BGBl. I S. 3546)

Gutachten

Schalldämmung: Ing.-Büro Wenker & Gesing, Gartenstraße 8, 48599 Gronau
Bericht Nummer: 3106.1/01
14.06.2016



Steggemann Planentwurf
Wrocklage gezeichnet
129 Flur
1 : 500 Maßstab
Februar 2017 Datum
rechtskräftig

Bebauungsplan Nr. 63 "Breite Straße"

3. Änderung und 1. Ergänzung