



Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0 Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ST 37 Höhe der fertigen Erschließungsanlage über NNH (NormalhöhenNull)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier Fuß- und Radweg
- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung in Höhe von 0,80 m bis 2,50 m freizuhalten
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (unterirdisch)
- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz
- Schutzzone; siehe textliche Festsetzung Nr. 7
- RRB Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Regenwasserrückhaltebecken
- Flächen für Wald
- Erhaltungsgebot für Bäume (inzwischen entfallen)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

48° zulässige Dachneigung

Nachrichtliche Darstellungen:

--- vorgeschlagene Grundstücksteilung

↔ Fuß- Radwegeverbindungen

Textliche Festsetzungen

- gemäß § 9 Abs.1 u.4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW -

1. Gemäß § 9 (1) BauGB sind Einzelhäuser nur mit maximal 4 Wohneinheiten, Doppelhaushälften mit maximal 2 Wohneinheiten und Hausgruppenenteile mit 1 Wohneinheit zulässig.
2. 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.
3. Die unbebauten Freiflächen der Baugrundstücke sind je angefangener 300 qm mit mindestens einem kleinen bis mittelgroßen heimischen oder eingebürgerten Laubbaum (2. - 3. Ordnung) in einer Mindestpflanzqualität von 16 - 18 cm Stammumfang zu bepflanzen.
4. Auf privaten Stellplatzanlagen gemäß § 51 BauNVO ist für jeweils 4 Stellplätze mindestens ein kleiner bis mittelgroßer heimischer oder eingebürgertes Laubbaum (2. - 3. Ordnung) in einer Mindestpflanzqualität von 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen.
5. Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen oder eingebürgerten, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
6. Die unter den Nr. 3 bis 5 festgesetzten Bepflanzungen sowie die mit einem Erhaltungs- oder Anpflanzgebot belegten Flächen für Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzung sind fach- und artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind den o.g. Qualitätsanforderungen entsprechend zu ersetzen. Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes ist eine Pflanzliste heimischer, standortgerechter Gehölze beigefügt auf die mit besonderer Empfehlung hingewiesen wird.
7. 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.
8. Gemäß § 22(4) BauNVO sind in der offenen Bauweise die Gebäudelängen auf max. 25 m begrenzt.
9. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,50 m bezogen auf die Mittelachse des jeweils angrenzenden Abschnittes der fertiggestellten Erschließungsanlage festgesetzt. Der jeweilige Bezugspunkt ist aus dem im Straßenraum angegebenen nächst gelegenen Höhenpunkt (+) jeweils in der Mitte vom geplanten Hauptgebäude gemittelt zu bestimmen.
10. Die Höhe der Oberkante der Fußplatte 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.
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. 7) zulässig, darf aber mit einem seitlichen begründeten Abstand zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen und zu Flächen für die Wasserwirtschaft von mindestens 0,5 m.
14. Straßenseitige Einfriedungen 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 Einfriedungen wie Hecken, etc. zulässig. Hier dürfen Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m eingezogen sein.

Hinweise

Folgender Text ist um Bauschein aufzunehmen:

1. Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
2. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regenwasser, Zisterne) wird hingewiesen.
3. Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauabgabe des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. Auf die Sätzung der Stadt über die Entwasserung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.
4. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL- Archäologie für Westfalen, an den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodenkundliche (kulturge-schichtliche/paläontologische Bodenprofile), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
5. Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräht oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittel-beseitigungsdienst Westfalen - Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451 / 94 29 10) oder die Polizei zu verständigen.
6. 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.
7. 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. 05451/58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000, EWE NETZ GmbH, Tel. 0800/3936389) sind nach vorheriger Rücksprache gene bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
8. Wegen des hohen Grundwasserstandes wird empfohlen entsprechende Bauwerksabdichtungen nach DIN 18195 vorzunehmen.

7. 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. 05451/58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000, EWE NETZ GmbH, Tel. 0800/3936389) sind nach vorheriger Rücksprache gene bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

- nach der öffentlichen Auslegung geändert durch Satzungsbeschluss vom 17.06.2020 -

Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien sowie Gutachten und Fachberichte) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Technisches Rathaus, Fachdienst Stadtplanung, 2. Etage, Roncallistraße 3 - 5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Der Bürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Alte Münsterstraße 16 | 49477 Ibbenbüren
Telefon (0 54 51) 9 31-195 | Telefax (0 54 51) 9 31-198

	<p>Steggemann Planentwurf</p> <p>Warnecke-Merten gezeichnet</p> <p>12 Flur</p> <p>1 : 1.000 Maßstab</p> <p>Februar 2020 Datum</p> <p><small>J:\Stellen\autocad\stadplan\10662\2020\170620\170620.dwg</small></p> <p style="color: red; font-weight: bold;">Datei</p> <p style="color: red; font-weight: bold;">inkraftgetreten</p>
--	--

Bebauungsplan Nr. 46 "Leipziger Straße - Süd"

1. vereinfachte Änderung

Norden

**Fachdienst
Stadtplanung**

i.A. gez. Manteuffel

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

gez. Oltmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Entwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr.2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich auslegen vom 10.03.2020 bis 14.04.2020, verlängert bis zum 30.04.2020

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Manteuffel
Baudezernent

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 17.06.2020 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ibbenbüren, 19.06.2020

gez. Dr. Schrameyer
Bürgermeister

gez. Meyjohann
Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 27.06.2020

Ibbenbüren, 29.06.2020

gez. Dr. Schrameyer
Bürgermeister