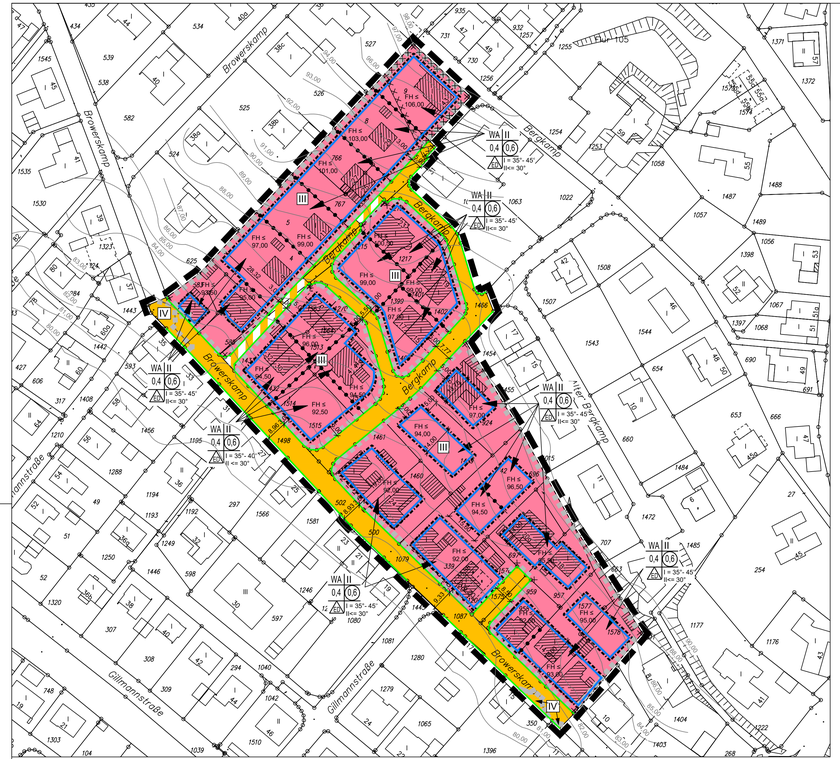


Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,6) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß in Meter ü. NHN
- 35°- 45° — Dachneigung
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier Fuß- und Radweg)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
- III — z.B. Lärmpegelbereich III
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (s. Hinweis Nr. 7)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier Höhenfestsetzung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Darstellungen :

- 80,00 — Höhenlinien in Meter ü. NHN

Kennzeichnung -gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB-

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Fläche unter der der Bergbau umgeht.

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) BauNVO

1.1 Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16, 18 und 19 BauNVO

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf maximal um einen Wert von 0,1 durch die nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Garagen (Tiefgaragen) und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen) überschritten werden.

2.2 Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus, darf die in der Planzeichnung angegebene Höhe über Normalhöhennull nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind funktionsbedingte untergeordnete Bauteile und technische Dachaufbauten. Für bauliche Anlagen, die in einem Baufeld auf der Grenze zwischen zwei definierten Höhen errichtet werden sollen, ist die maximale Firsthöhe aus den benachbarten Höhenangaben jeweils gemittelt zu bestimmen.

3. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude (Einzelhäuser) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Doppelhäuser gelten bezüglich der der Anzahl der Wohnungen als zwei Einzelhäuser.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 (5) BauNVO, Garagen und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 u. 14 BauNVO

4.1 Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

a) Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

b) Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von Garagen (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu begrünender Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

4.2 Stellplätze können außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Ab vier Stellplätzen und/oder Garagen (Carports) pro Grundstück sind diese Anlagen jeweils mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen. Im Übrigen gilt die Festsetzung Nr. 5.4.

5. Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

5.1 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist im Falle einer Neubebauung pro Grundstück mindestens ein mittelgroßer standortgerechter Laubbaum (einheimisch) anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.

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

5.3 Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung von <= 15°, sind begrünt anzulegen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Aufbauten.

5.4 Der Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) ist im Falle einer Neubebauung begrünt anzulegen. Bei Eckgrundstücken ist die Seite der Hauptanschließung der Hauptanlage(n) heranzuziehen. Diese Vorgartenzone ist auf mindestens 50% (bei Doppelhäusern 25%) Ihrer Fläche zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. In dieser anzulegenden Vegetationsfläche kann maximal bis zu einem Drittel der Fläche eine Kombination mit mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Kiesel, Schotter, Bruchsteine) erfolgen. Die Verwendung undurchlässiger Materialien im Bodenaufbau (z.B. Folienabdeckungen, Abdichthahnen etc.) ist unzulässig.

6. Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

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

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. R'w,ges = 35 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. R'w,ges = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. R'w,ges = 36 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. R'w,ges = 31 dB

6.2 Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße „R'w,ges" sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenflächen eines Raumes „SS" zur Grundfläche des Raumes „SG" nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert „KAL" nach Gleichung (33) zu korrigieren.

6.3 Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

6.4 Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 (1a) BauGB i.V. mit §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

7.1 Bei beabsichtigten Um- oder Anbauten bzw. Sanierungen oder Abbrüchen vorhandener Bestandsgebäude sowie zugehörigen baulichen Nebenanlagen wie z.B. Garagen, Gartenhütten oder Schuppen muss zum Schutz von gebäudebewohnenden Fledermäusen und von Vögeln (Gebäudebrüter) eine Auslösung artenschutzrechtlicher Konflikte gemäß § 44 (1) BNatSchG vermieden werden. In diesen Fällen sind von der Bauherrin/des Bauherrn die vom Kreis Steinfurt angewandten Merkblätter „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierung von Gebäuden" und „Prüfung des Artenschutzes bei Umbau und Nutzungsänderung" heranzuziehen. Sollte im Rahmen dieser Prüfung festgestellt werden, dass ein Quartierpotenzial an den Gebäuden besteht oder nicht ausgeschlossen werden kann oder ein Vorkommen geschützter Arten bekannt sein, ist zeitlich kurz vor dem Eingriff eine Kontrolle mit Hilfe des beim Kreis Steinfurt angewandten Fachgutachterprotokolls „Artenschutz - Gebäudekontrolle bei Beseitigung, Nutzungsänderung, Umbau- und Sanierungsvorhaben" durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Die Ergebnisse dieser Protokollierung sind der UNB unmittelbar zu übermitteln. Die Bautätigkeiten können daher erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) beginnen.

7.2 Die Entfernung bzw. Rodung älterer Laub- und Obstbäume ist im Rahmen der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres zulässig. Die Bauphase muss vor der Brutzeit der Vögel begonnen werden, um einer Besiedelung durch den Star oder weitere Nischenbrüter vorzubeugen. Sind auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken Nisthilfen für Stare vorhanden, sind diese frühzeitig umzuhängen. Diese Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, sofern in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Sollten bei einer Kontrolle Tiere gefunden werden oder die zu entfernenden Bäume insbesondere Höhlen, Spalten, wiederkehrend genutzte Nester oder angestammte Schlafplätze aufweisen, ist deren Beseitigung nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der UNB des Kreis Steinfurt zulässig. Das Ergebnis dieser Begutachtung ist der UNB unmittelbar vorzulegen.

7.3 Falls Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse durch vorhandene Höhlen, Spalten, Stammrisse usw. im Rahmen der Baufeldräumung betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar eines Jahres vor den Fällarbeiten durch eine Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuches (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, darf keine Gehölzbeseitigung stattfinden und das weitere Vorgehen ist mit der UNB abzustimmen. Maßgebend sind die in der Legende zur artenschutzrechtlichen Prüfung erzeugten Karte zu "Lebensraumtypen und Habitatstrukturen" gekennzeichneten Bäume der Klassifikation „BHD II und III".

B Örtliche Bauvorschriften - gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 Bau O NRW)

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung zu berücksichtigen. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.
2. Bei geneigten Dächern sind geplante Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel nur bis maximal 50% der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes zulässig.
3. Entlang der Grenze zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen (Mauern, Zäune etc.) mit Ausnahme von Hecken unzulässig.

Hinweise

Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen:

1. 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 oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/ paläontologische Bodenfunde, 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.
2. Sollte nach Prüfung anhand der beim Kreis Steinfurt angewandten Merkblätter „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen von Gebäuden" und „Prüfung des Artenschutzes bei Umbau und Nutzungsänderung" festgestellt werden, dass am Hauptgebäude bzw. an untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Gartenhütten, Schuppen, Garagen) kein Quartierpotenzial vorhanden ist und auch ein Vorkommen geschützter Arten nicht bekannt sein, ist bei einem Abriss, geplanten Um- und Anbauten sowie Sanierungsmaßnahmen zu empfehlen, die v.g. Baumaßnahmen nur im Zeitraum von Anfang bis Mitte März bzw. von Anfang September bis Anfang November zu beginnen. So kann einer Besiedlung durch geschützte Arten vorgebeugt werden. Zusätzlich ist aus artenschutzrechtlicher Perspektive wünschenswert vor dem baulichen Eingriff jeweils einen Fledermaus- sowie Starennistkasten an geeigneten Standorten und in weitmöglichster Entfernung zum nachträglichen Baugeschehen zu installieren.
3. 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
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 werdenn
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. 05451/58-0, 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. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen einzusetzen.
7. Aufgrund der bergbaulichen Einwirkungen im Bereich der gekennzeichneten geologischen Randverwerfung sind Hauptgebäude mit vorsorglichen Sicherungsmaßnahmen gegen Bergschäden in Absprache mit der RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH zu erstellen.
8. 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, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.

Gutachten

Schalltechnischer Bericht vom 15.04.2020
Wenker&Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gartenstraße 8, 48599 Gronau

Artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe I vom 02.07.2020
Aru - Arbeitsgruppe Raum&Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

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, Roncalllistraße 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.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24), 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 (Landesbauodnung 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.

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.

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 18.03.2020 beschlossen für den Bebauungsplan ein Änderungsverfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen.

gez. Dr. Schrameyer

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 ausgelegen vom 22.09.2020 bis 22.10.2020

Der Bürgermeister
i.A.
gez. Manteuffel

Baudezernent

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 16.12.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Ibbenbüren,

gez. Dr. Schrameyer — gez. Runde

Bürgermeister — Schriftführer

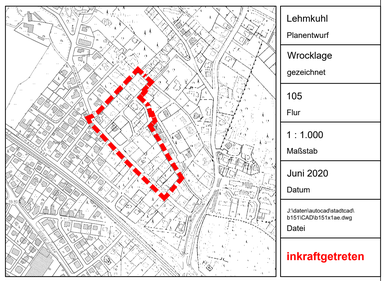
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 13.02.2021

gez. Dr. Schrameyer

Bürgermeister

Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

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



Lehmkuhl	Planentwurf
Wrocklage	gezeichnet
105	Flur
1 : 1.000	Maßstab
Juni 2020	Datum
J:\daten\autocad\stadtcad\b151\CAD\b151x1ae.dwg	Datei
inkraftgetreten	

Bebauungsplan Nr. 151 "Bergkamp"

1. Änderung

Norden

Fachdienst Stadtplanung i.A. gez. Kaß